

Réunion de la Commission de Concertation du 26/04/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12083**

**Monsieur Zakar Bashyan:** *objet de la demande initiale : la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements 1-chambre, de la démolition d'un escalier extérieur, du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche en façade avant, de modifications intérieures et la fermeture d'un auvent en façade arrière au 1er étage;*

*objet de la demande modifiée : la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 unités d'habitation (1 appartement 1-chambre et un duplex 3-chambres), de la démolition d'un escalier extérieur, du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche en façade avant, de modifications intérieures et la fermeture d'un auvent en façade arrière au 1er étage;*

Rue Léopold Procureur 27.

---

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 :
  - *objet de la demande initiale : la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements 1-chambre, de la démolition d'un escalier extérieur, du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche en façade avant, de modifications intérieures et la fermeture d'un auvent en façade arrière au 1er étage;*
  - *objet de la demande modifiée : la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 unités d'habitation (1 appartement 1-chambre et un duplex 3-chambres), de la démolition d'un escalier extérieur, du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche en façade avant, de modifications intérieures et la fermeture d'un auvent en façade arrière au 1er étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 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 ;
- attendu que la commission de concertation en séance du 13/10/2023 a émis l'avis suivant:
  - « *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'une maison unifamiliale en 3 appartements 1-chambre, de la démolition d'un escalier extérieur, du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche en façade avant, de modifications intérieures et la fermeture d'un auvent en façade arrière au 1er étage ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/09/2023 au 05/10/2023 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 que 1 réclamation a été introduite ;*
  - *considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :*
    - *les nuisances liées au fait qu'aucune isolation phonique n'a été réalisée lors des travaux générant des bruits constants ;*

- l'utilisation de la terrasse du premier étage et les vues depuis celle-ci, violant ainsi l'intimité des voisins ;
- la descente d'eau pluviale est tombé et est resté sans réparation ;
- les arbres non entretenus dans le jardin bloquent la lumière naturelle, produisent des fruits qui attirent les pigeons, et nuisent à son espace extérieur ;

#### Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.5909** délivré en date du 30/06/1988 pour « l'agrandissement de la cuisine à l'arrière du bâtiment, le renouvellement des escaliers vers le jardin et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage » ;
- considérant que l'analyse des photos aériennes permet d'établir que l'immeuble existe depuis au moins 1930 ;

#### Généralités

- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant que cette affectation en tant que maison unifamiliale a été confirmée en date du 08/03/2022 dans le renseignement urbanistique établi lors de la dernière vente du bien ;
- considérant dès lors que les demandeurs ont acheté le bien en connaissance de cause ;
- considérant que la largeur de la façade est de 6 m ;
- considérant que le bien présente un gabarit de type R+2+TP ;

#### Aménagements

- considérant que le projet vise à mettre en conformité la division du bien et à apporter quelques transformations intérieures ;
- considérant que la situation de fait et infractionnelle réparti les logements (3 unités) comme suit :
  - 1 appartement 1-chambre au rez-de-chaussée ;
  - 1 appartement 1-chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - 1 appartement 1-chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant qu'en situation de droit, le bien dispose d'un auvent au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ; que la demande vise à fermer le volume afin de se conformer au Titre II du RRU concernant la superficie minimale du séjour ;
- considérant que cette nouvelle extension dépasse en profondeur le profil mitoyen du bâtiment voisin le plus profond de 1 m (n°25) ;
- considérant dès lors que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la hauteur et la profondeur d'une construction mitoyenne ;
- considérant néanmoins que la dérogation est minime et justifiable de par la structure existante du mur mitoyen ;
- considérant que la surface du séjour/cuisine de l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage est de 22,3 m<sup>2</sup> ; que la surface de la chambre est de 13,5 m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que l'unité d'habitation située au 2<sup>ème</sup> étage est en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les superficies minimales ;
- considérant que la demande ne prévoit pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage pour l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage ; que dès lors la demande déroge à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne le local destiné au rangement ;
- considérant que pour un logement nouvellement créé, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le programme surdensifie le bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale ;
- considérant que la subdivision en trois unités de logements est trop conséquente et qu'il y a lieu de réduire le programme ;

- *considérant que les petits logements (studios et appartements une chambre < 60 m<sup>2</sup>) doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble ;*
- *considérant que les travaux à mettre en conformité sont faits au détriment de la mise sur la marché immobilier de logements diversifiés et assurant l'habitabilité sur le long terme ;*

#### Façades

- *considérant que la façade avant possède une haute valeur patrimoniale ;*
- *considérant que la corniche en façade avant a été habillée par des panneaux de type Eternit de teinte anthracite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et sans préserver les menuiseries ; que les modillons ont été supprimés ;*
- *considérant qu'il y a lieu de retrouver la corniche ;*
- *considérant que la demande vise également à régulariser le remplacement des châssis en bois de couleur blanche par de nouvelles menuiseries en PVC de ton blanc ;*
- *considérant que la porte d'entrée et son imposte ne sont pas modifiés ;*
- *considérant que vu le caractère typique de la rue et la typologie des immeubles du quartier qu'il aurait été plus harmonieux de poser des châssis en bois et de remplacer la corniche par des éléments identiques au modèle d'origine et dans le même matériau afin de conserver le caractère authentique de la façade ; que bien que l'immeuble ne soit pas repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois, celui-ci date d'avant 1932 et possède une valeur d'accompagnement dans cette rue composée de maisons mitoyennes ;*

#### Conclusion

- *considérant que la demande induit de nombreuses dérogations en termes de volumétrie et en termes de normes minimales d'habitabilité ;*
- *considérant que les travaux envisagés se font au détriment de la qualité de vie et de la flexibilité des logements ; qu'au regard de la division du bien, l'intention n'est pas de garantir la diversité des logements mais de diviser l'immeuble dans un principe de rentabilité ;*
- *considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;*

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

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art. 3 (superficie minimale et local de rangement) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. »**

- *considérant que la demande modifiée vise à créer deux unités comprenant un duplex à partir du 1<sup>er</sup> étage, suite aux recommandations de la commission de concertation ;*
- *considérant que le choix d'opter pour un duplex sur les deux niveaux supérieurs est motivé par la volonté d'éviter d'importants travaux structurels et de fournir à chaque logement un espace extérieur ;*
- *considérant la répartition des espaces par étage, notamment la réorganisation des caves au sous-sol, la modification de l'aménagement intérieur au rez-de-chaussée, la création d'une nouvelle extension du séjour au 1<sup>er</sup> étage et les travaux de réaménagement intérieur au 2<sup>ème</sup> étage pour créer des chambres confortables ;*
- *considérant que la demande vise à fermer le volume de l'auvent au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière pour se conformer au Titre II du RRU concernant la superficie minimale du séjour, dérogeant ainsi légèrement aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur d'une construction mitoyenne, tout en justifiant cette dérogation par la structure existante du mur mitoyen ;*

- considérant néanmoins que les dérogations au Titre I du RRU sont minimales ;
- considérant que la demande vise toujours à régulariser le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC de teinte blanche en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit la rénovation de la corniche en façade avant afin de redonner le caractère historique de la façade en recréant la corniche en bois avec le même dessin que celui visible en 2017 sur les images disponibles sur « Google StreetView » ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à répondre aux exigences réglementaires tout en prenant en compte les recommandations émises par la commission de concertation ;

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

- prévoir le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois semblable à la porte d'origine ;

**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.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/04/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12175**

**Madame Margareth Fracas:** *la régularisation automatique du remplacement des balcons aux 1er et 2e étages par des bow-windows, de l'aménagement d'un balcon au 3e étage et de la modification du profil de toiture en façade avant, la régularisation de l'aménagement des combles et de l'installation d'un escalier, la modification de la répartition des logements, l'aménagement d'un local à vélos, le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, l'aménagement d'une terrasse au 3e étage en façade arrière, la démolition d'une partie du plancher des combles et la modification du profil de toiture en façade arrière d'un immeuble de rapport composé de 3 unités d'habitation;*  
Avenue de Levis Mirepoix 26.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation automatique du remplacement des balcons aux 1er et 2e étages par des bow-windows, de l'aménagement d'un balcon au 3e étage et de la modification du profil de toiture en façade avant, la régularisation de l'aménagement des combles et de l'installation d'un escalier, la modification de la répartition des logements, l'aménagement d'un local à vélos, le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, l'aménagement d'une terrasse au 3e étage en façade arrière, la démolition d'une partie du plancher des combles et la modification du profil de toiture en façade arrière d'un immeuble de rapport composé de 3 unités d'habitation* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 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 ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n° **5276** délivré en date du 02/08/1928 pour « *la construction d'une maison* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une autorisation (**AG 118-1991**) délivrée en date du 06/12/1991 pour « *la couverture partielle de la cour* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.8677** refusé en date du 16/02/2010 pour « *l'augmentation du nombre d'unités de logement* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10262** délivré sous conditions en date du 22/01/2019 pour « *la régularisation de la construction d'une toilette au rez-de-chaussée d'un duplex* » ;

Généralités

- considérant que le bien date d'avant 1932 et est repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;

- considérant que l'immeuble en question est initialement conçu comme un immeuble de rapport comprenant trois logements et répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement duplex ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1-chambre ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1-chambre ;
- considérant que chaque étage présente une disposition avec les espaces de vie à l'arrière et les chambres et sanitaires côté rue ;
- considérant que la demande vise la rénovation et la réorganisation des trois logements existants ;
- considérant qu'un studio au rez-de-chaussée, un appartement 1-chambre au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 3-chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont prévus ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que la division du bâtiment tient compte des caractéristiques patrimoniales du bien ;
- considérant que l'aménagement du studio au rez-de-chaussée présente un aménagement particulier mais que celui-ci est qualitatif ;
- considérant que la superficie de la cuisine/salle à manger prévue au niveau du 1<sup>er</sup> étage est de 22,1 m<sup>2</sup> ; que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la superficie de la pièce principale de séjour avec cuisine doit être de 28 m<sup>2</sup> minimum ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que le duplex ne possède pas d'une chambre d'une superficie de minimum 14m<sup>2</sup> (13,6 m<sup>2</sup>) et que la 3<sup>ème</sup> chambre dispose uniquement d'une superficie de 8,4 m<sup>2</sup> ; que ces dérogations sont minimales ;
- considérant que les surfaces éclairantes du séjour au rez-de-chaussée, de la cuisine/séjour prévue au 1<sup>er</sup> étage, de la chambre n°2 au 2<sup>ème</sup> étage et de la chambre à rue sont insuffisantes par rapport à la limite prescrite à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos au rez-de-chaussée ; qu'elle propose un espace pour 3 vélos (3 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, articles 16 et 18 (local commun à ordures et local d'entretien) en ce qu'il ne prévoit pas de local de rangement pour le matériel d'entretien et d'espace d'entreposage des déchets ménagers ;
- considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol ;
- considérant que les dérogations aux art. 16 et 18 du Titre II sont acceptables ;

#### Façades

- considérant que le demandeur s'engage à remplacer les menuiseries de la façade avant par des châssis en bois conformes au dessin d'origine au prochain remplacement de ceux-ci ;

#### Aménagements extérieurs

- considérant que des travaux de déminéralisation de la cour arrière seront entrepris pour améliorer la perméabilité du sol ;
- considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de la façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et le maintien du mur mitoyen de droite (n°28) dans le but d'aménager une terrasse ; que celle-ci déroge au R.R.U., Titre I, art.4 et art.6 en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le profil voisin le moins profond et en hauteur le profil mitoyen de droite ;
- considérant toutefois que la hauteur sous plafond de la terrasse (hors plots car non dessinés) est inférieure à 2,5 m ; qu'il y aurait lieu d'augmenter la hauteur en prévoyant l'isolation entre les gîtes ;
- considérant que cette terrasse offre des vues directes vers le voisin de droite ;
- considérant que l'aménagement de la terrasse améliore la qualité du logement ;

### Conclusion

- considérant que le projet vise à améliorer la situation existante en réaménageant 3 logements de qualité ;
- considérant que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 6 (toiture - éléments techniques) et Titre II article 3 (superficie minimale), article 4 (hauteur sous plafond des locaux non habitables), article 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables), l'article 10 (éclairage naturel), art. 16 (ordures ménagères) et art. 18 (rangement du matériel de nettoyage) sont acceptables ;

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

- **essayer d'avoir une hauteur plus importante au niveau de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ;**

**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.**



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 26/04/2024

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12130**

**Mijnheer en Mevrouw Patrick en Anneke VLASSCHAERT - RYSSCHAERT:** *de aanvraag tot regularisatie van de wijziging van de rechter winkelvitrine en de wijziging van de ramen en de aanvraag tot wijziging van de linker winkelvitrine en inkomdeur aan de voorgevel van een handels- en woongebouw bestaande uit twee winkels en 8 appartementen;*

Jetse laan 272, 1090 Jette

---

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een structurerende ruimte, gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) N° 8.04 ALBERT WIJK goedgekeurd door B.R. op 21/01/1999 : openbare ruimte die de wijk structureert en met een woonkarakter, gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag tot regularisatie van de wijziging van de rechter winkelvitrine en de wijziging van de ramen en de aanvraag tot wijziging van de linker winkelvitrine en inkomdeur aan de voorgevel van een handels- en woongebouw bestaande uit twee winkels en 8 appartementen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/04/2024 tot 18/04/2024 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 betreft de gevelcompositie;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 6592 afgeleverd op 22/03/1932 voor « het bouwen van een gebouw van 9 meter breed »;
- Vervangen van de ramen (verdiepingen)
- Overwegende de foto's op GoogleStreet ; dat de verdeling van de ramen in 2009 niet overeenkomen met de verdeling die op de vergunde plannen van 1932 getekend werden;
- Overwegende dat de witte houten ramen van de verdiepingen sinds 2017 stuksgewijs vervangen werden door witte PVC ramen; dat de nieuwe verdeling overeenkomt met de vergunde plannen van 1932 ;
- Overwegende dat de aanvraag het vervangen van de houten ramen van het appartement op de 1<sup>ste</sup> verdieping (links) met witte PVC ramen voorziet; dat de nieuwe ramen dezelfde verdeling als de ramen van de andere appartementen zullen hebben;
- Overwegende dat het vervangen van de ramen de voorgevel zal harmoniseren ;
- Overwegende dat het vervangen van de ramen de energetische prestaties van het gebouw zullen verbeteren;
- Vervangen van de vitrine (gelijkvloers)

- Overwegende dat de tekening van de vitrine op de voorgevel van de plannen van 1932 en op het plan van het gelijkvloers niet overeenkomen (SV 6592);
  - Overwegende dat de oorspronkelijke vitrines uit een blauwe steen en houten kozijnen bestonden; dat de twee vitrines een gespiegelde tekening hebben;
  - Overwegende dat het bovenste deel van de vitrine met glas-in-loodramen worden versierd; dat de glas-in-loodramen het gebouw zijn uniek karakter geven;
  - Overwegende dat de vitrine (rechts) in 2023 werd vervangen; dat de aanvraag het vervangen van de vitrine (links) voorziet om de twee vitrines te harmoniseren;
  - Overwegende dat de nieuwe vitrine volledige beglaasd is ; dat de inkomdeur en het vaste raam uitgelijnd zijn;
  - Overwegende dat het raamkozijn uit wit PVC bestaat; dat dit materiaal geen esthetische waarde heeft; dat het uitzicht van de nieuwe vitrine niet past bij de bestaande gevel;
  - Overwegende dat de aanvraag het verwijderen van de kelderramen voorziet; dat de kelders niet echt natuurlijk geventileerd zullen worden;
  - Overwegende dat de aanvraag geen nieuw ventilatiesysteem in de kelders voorziet; dat dit tot vochtproblemen kan leiden; dat dit de luchtkwaliteit van het gebouw vermindert;
  - Overwegende dat de nieuwe vitrine moet worden verwijderd; dat een vitrine die identiek is aan de oorspronkelijke vitrine moet geplaatst worden;
  - Overwegende dat de bestaande deurdorpel mag vervangen worden om de bereikbaarheid van de winkelruimtes te verbeteren;
- 
- Vervangen van de inkomdeur (appartementen)
  - Overwegende dat de aanvraag het vervangen van de inkomdeur voorziet;
  - Overwegende dat de bestaande deur uit smeedijzer met glaspartij bestaat;
  - Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een witte PVC deur voorziet; dat de stijl niet kwalitatief is; dat de nieuwe inkomdeur de gevel zal verstoren;
  - Overwegende dat de bestaande inkomdeur moet behouden worden;
- 
- Besluit
  - Overwegende dat er geen aanwijzingen zijn dat de deuren of de vitrines in slechte staat zijn; dat het vervangen van de deur niet terecht is;
  - Overwegende dat het mogelijk is om de bestaande deur en vitrines te herstellen;
  - Overwegende dat de wijzigingen van de vitrine en van de inkomdeur op het gelijkvloers het architecturaal uitzicht van het gebouw volledig schaad;
  - Overwegende dat de esthetische kwaliteit van het pand moet behouden blijven;
  - Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening;

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

**De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie wordt geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/04/2024

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12180**

**Mevrouw Celine De Mulder:** *de regularisatie van het bouwen van bijgebouwen langs de achtergevel (aanwezig op luchtfoto's sinds 1953), de renovatie en wijziging van de bijgebouwen en binnenverbouwingen in een eengezinswoning; Augustijnernonnenstraat 106.*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het bouwen van bijgebouwen langs de achtergevel (aanwezig op luchtfoto's sinds 1953), de renovatie en wijziging van de bijgebouwen en binnenverbouwingen in een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/04/2024 tot 18/04/2024 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);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de bouwvergunning 4959 voor het bouwen van een huis met een voorgevel van 5,50 m afgeleverd op 04/11/1927;
- Overwegende dat het goed werd gebouwd in 1927 door arch. Louis Tenaerts in Art Décostijl en behorende tot een homogeen geheel gebouwen van dezelfde architect;
- overwegende dat het goed opgenomen is in de inventaris van het Brussels architecturaal erfgoed;
- Inplanting
- Overwegende dat de voorgevel van het goed 5m52 breed is en dat het in een rij rijtjeshuizen staat;
- Overwegende dat het goed een bouwprofiel G+1+ dak heeft;
- Volumetrie
- Overwegende dat het goed een reeks uitbouwen aan de achtergevel heeft (toekomstig overdekt terras en veranda); overwegende dat deze zichtbaar zijn op de orthofotoplannen uit 1953;
- Overwegende dat de aanvraag wijzigingen aan de uitbouw aan de achterzijde voorziet;
- overwegende dat een deel van de uitbreiding op het gelijkvloers is ingericht tot sanitaire voorzieningen en een overdekt terras;
- Overwegende dat de bestaande structuur volledig behouden is gebleven;
- Overwegende dat de aanvraag de volledige restauratie van de muren en het dak voorziet;
- overwegende dat het bebouwde volume met 24 cm wordt verhoogd, maar dat de aanvraag geen ophoging van de gemene muren met zich meebrengt;
- Overwegende dat deze uitbreidingen zich over de hele lengte van het perceel bevinden;
- Overwegende dat het de voorkeur verdient om de visuele impact van deze uitbreidingen in het binnenterrein van het huizenblok te verminderen en de kwaliteit van de vegetatie en landschapsarchitectuur te verbeteren;
- Overwegende dat de aanvraag geen impact heeft voor naburige eigendommen;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;

- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een grote woonkamer met uitzicht op de tuin op het gelijkvloers voorziet;
- Overwegende dat het gelijkvloers een oppervlakte heeft van 82m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat de indeling van de inkomhal wordt gewijzigd om een fietsenberging te creëren;
- Overwegende dat de aanvraag de renovatie van de veranda voorziet, die volledig uit glas bestaat;
- Overwegende dat de aanvraag de verbouwing van twee slaapkamers op de 1<sup>ste</sup> verdieping en een kleedkamer, bijkeuken en badkamer voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een multifunctionele ruimte (hobby-/zolderkamer) op de 2e verdieping voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met titel II van de GSV;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van het vensterschrijnwerk niet herneemt;
- Overwegende dat de aanvraag het aanbrengen van meer dan 16 cm isolatie op de achtergevel en het vergroten van het raam op het gelijkvloers voorziet om het licht te maximaliseren;
- Overwegende dat de daken ook volledig geïsoleerd worden;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van twee veluxramen en fotovoltaïsche panelen voorziet;
- Overwegende dat de aanvrager ter vergadering heeft verklaard dat de ramen in de voorgevel worden vervangen; dat het raam op het gelijkvloers wordt vervangen zonder glas-in-loodramen;
- Buiteninrichting
- Overwegende dat de bestaande vloer van de binnenplaats verwijderd zal worden;
- Overwegende dat de binnenplaats en het tuingedeelte een oppervlakte hebben van 20m<sup>2</sup>; dat de aanvraag een beplant gedeelte van 12m<sup>2</sup> voorziet, de rest wordt verhard;
- Overwegende dat de aanvraag de installatie van een regenwatertank van 4.500L voorziet; dat het regenwater zal worden hergebruikt voor de sanitaire voorzieningen en huishoudelijke apparaten;
- Besluit
- Overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;
- Overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;
- Overwegende dat de aanvraag het comfort en de bewoonbaarheid van de woning verbetert;

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

- Maak, indien mogelijk, extensieve groene daken op platte daken om de groene kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok te verbeteren;
- terugkomen naar een indeling die overeenkomt met de oorspronkelijke ramen, met uitzondering van de glas-in-loodramen aan de voorgevel;
- De glas-in-loodramen en decoratieve elementen in het interieur behouden;
- Indien de voorgevel wordt gerestaureerd, herstel dan het originele houten vakwerk;

**De afwijking op art.4 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 26/04/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.11937**

**Monsieur Grigor Oganisian:** *la régularisation automatique du non-respect du permis d'urbanisme J.4768 (ajout d'un étage, modification de la façade et ajout d'une verrière), le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en centre de bien-être (wellness et centre de beauté) au rez-de-chaussée et l'aménagement de deux appartements 2 chambres aux 1er et 2e étages, l'aménagement de terrasses et la modification des châssis en façade avant, Avenue Démosthène Poplimont 16.*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation automatique du non-respect du permis d'urbanisme J.4768 (ajout d'un étage, modification de la façade et ajout d'une verrière), le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en centre de bien-être (wellness et centre de beauté) au rez-de-chaussée et l'aménagement de deux appartements 2 chambres aux 1er et 2e étages, l'aménagement de terrasses et la modification des châssis en façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - la localisation des pièces de vie à côté des chambres de la propriété voisine et des problèmes d'isolation acoustique entre les deux biens ;
  - l'assurance du placement d'une isolation acoustique entre les biens mitoyens ;
- Généralités
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation daté du 13/10/2023 suivant :
  - « vu que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - considérant que la demande vise à *la régularisation automatique du non-respect du permis d'urbanisme J.4768 (ajout d'un étage, modification de la façade et ajout d'une verrière), le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en centre de bien-être (wellness et centre de beauté) au rez-de-chaussée et 1er étage ainsi que l'aménagement d'un appartement 1 chambre au 2e étage, le placement d'enseignes et la modification des châssis en façade avant* ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/09/2023 au 05/10/2023 pour cause de :
    - application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>) ;
    - application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces) ;
  - considérant qu'une réclamation a été introduite ;
  - considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
    - la compatibilité du centre de wellness avec l'habitat ;
    - nuisances sonores ;
    - des recommandations (imposition d'un jour de fermeture, heures d'exploitations, isolation phonique et vibratoire, précisions à apporter quant aux techniques envisagées) ;



- des discordances entre la note explicative et la PEB (le logement doit répondre aux normes PEB) ;
- absence d'amélioration de l'intérieur d'îlot (absence d'isolation de la façade arrière, absence de toiture végétalisée);
- pertinence de l'angle de la piscine pour l'entretien ;
- Généralités
- Considérant que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit du permis J.4768 ;
- Considérant que le bien dispose d'un étage supplémentaire, que d'après les ortho photoplans, le deuxième étage était déjà construit en 1977 ;
- Considérant que le revêtement de la façade et les baies ne sont pas identiques ; que la façade en schiste, les panneaux en verre colorés et les châssis ont été remplacés par un crépi gris et des châssis en PVC bleus ;
- Considérant que la porte d'entrée a été modifiée entre 2014 et 2019 ;
- Considérant qu'une verrière a été placée dans la toiture plate du rez-de-chaussée entre 1996 et 2004 ;
- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation ;
- Considérant que le PRAS autorise entre 150m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup> de superficie commerciale par bâtiment ; que la demande prévoit une superficie commerciale de 240m<sup>2</sup> ;
- Considérant que cette superficie n'est pas justifiée par des raisons sociales et économiques ;
- Considérant que la demande porte atteinte à la fonction principale de la zone ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.4768 concernant la construction d'un immeuble commercial délivré le 15/06/1972 ;
- Considérant que le bien est affecté en bureaux depuis sa construction ;
- Implantation
- Considérant que le bien est mitoyen et a un gabarit de type R+2+ toit plat ;
- Considérant que la totalité de la parcelle est bâtie ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un centre wellness au rez-de-chaussée, d'un centre de beauté au 1<sup>er</sup> étage et d'un appartement une chambre au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant le logement ne dispose pas d'une entrée distincte par rapport à l'accès au centre de beauté, qu'il y a un conflit entre les 2 affectations ;
- Considérant qu'en cas de création de nouveau logement, l'article 9 du Titre I du RRU impose la création d'un accès distinct par rapport à un rez-de-chaussée commercial ;
- Considérant que la demande est en dérogation à cet article ;
- Considérant que les nuisances apportées par l'usage d'un tel commerce (wellness et centre de beauté) impacte le confort du logement ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une isolation phonique le long des murs mitoyens ;
- Considérant qu'en séance l'architecte a signalé qu'il s'agissait plus d'une isolation thermique ;
- Considérant cependant que ce type de commerce engendre de nombreuses nuisances sonores et olfactives de par une utilisation privative pour un certain nombre de personnes ;
- Considérant qu'il serait judicieux d'aménager ce type de commerce en zone de commerce ;
- 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 le bien ne dispose pas de sous-sol ni de garage ;
- considérant que la demande prévoit une buanderie en arrière-cuisine mais que le bien ne dispose pas d'espace de rangement privatif ni de local vélos ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'article 6 du Titre 8 du RRU et aux articles 16,17 et 18 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande ne justifie pas cette absence de parking ni de local vélos ;
- considérant qu'il y a lieu de combler le déficit en place de parking ;
- considérant que le logement dispose d'une superficie de 92m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'appartement est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que le nouvel accès au logement est très étroit et ne permet pas un accès aisé pour les habitants ;
- Façades

- Considérant que la demande prévoit une rénovation légère de la façade avant ;
- Considérant que l'enduit gris sera refait dans une teinte claire semblable et que les châssis vont être remplacés par des châssis en aluminium gris RAL 7021 ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un garde-corps en verre devant les baies du 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une enseigne lumineuse parallèle à la façade et de deux enseignes perpendiculaires ;
- Considérant que le bien se situe en zone générale ;
- Considérant que les enseignes doivent faire l'objet d'un permis distinct à durée limitée ;
- Considérant que les enseignes perpendiculaires se situent à 2m64 du niveau du sol ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer la comptabilité avec l'habitat, que les biens mitoyens sont des habitations et qu'il y a dès lors lieu de limiter l'impact lumineux de telles enseignes ;
- Considérant qu'il y a des discordances entre la façade avant et le plan du rez-de-chaussée, qu'une cloison vient buter contre la baie mais que l'épaisseur du montant n'est pas adaptée ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le logement ne dispose pas d'espace extérieur ;
- Considérant que toute modification apportée à un bien doit permettre une amélioration des qualités végétales et paysagères de l'îlot ;
- Considérant que tel n'est pas le cas ici ;
- Considérant que vu la superficie du logement, il est possible d'y aménager un espace extérieur ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture plate à l'aide d'un isolant PUR de 14cm ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de panneaux photovoltaïques afin d'assurer les besoins en énergie du spa ;
- Considérant que la demande ne mentionne pas la présence d'éléments techniques ; que ce type de commerce nécessite le placement d'un système de ventilation et de chauffage ;
- Considérant qu'il y a lieu d'indiquer la présence de tout élément technique ;
- Conclusion
- Considérant que la demande n'améliore pas la situation existante du bien ;
- Considérant que ce type d'activité n'est pas compatible avec la zone d'habitation ;

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

Les dérogations à l'article 9 du Titre I du RRU (accès), aux articles 16,17 et 8 du Titre II du RRU et à l'article 8 du Titre VI du RRU (parking) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus. »

- Considérant que le demandeur a fait application de l'article 126/1 du COBAT et notifié en date du 08/11/2023 son intention de modifier la demande de permis d'urbanisme en cours ;
- Considérant les plans modifiés introduits en date du 15/01/2024, 01/02/2024 et du 27/02/2024 ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un centre de Wellness au rez-de-chaussée et de deux appartements deux chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que la superficie affectée au commerce est de 150m<sup>2</sup> et que la superficie affectée au logement est de 185,1m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande ne porte plus atteinte à la fonction principale de la zone ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la suppression de la verrière présente dans la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la suppression de celle-ci permet l'aménagement d'une terrasse de 2m71 sur la toiture plate ;
- Considérant que la terrasse est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de brises-vue en bois afin de limiter les vues droites et/ou obliques ;
- Considérant cependant que cette terrasse se situe en intérieur d'îlot, proche des habitations voisines et proche de l'angle avec l'avenue de Laeken ;

- Considérant que les habitations aux n°14 et 18 rue Démosthène Poplimont sont impactées ainsi que les maisons avoisinantes situées avenue de Laeken ;
- Considérant qu'il y a lieu de diminuer l'emprise de la terrasse ou d'obtenir l'accord des propriétaires voisins ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un balcon d'1m50 sur 2m22 au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que celui-ci se situe à 1m90 des limites mitoyennes ; que dès lors il n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que la demande prévoit également une terrasse sur la toiture plate du bâtiment principal ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume d'1m60 sur 4m61 permettant d'accéder à cette terrasse ; considérant que ce volume n'implique pas de rehausse de murs mitoyens ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit une entrée distincte pour le centre de Wellness à front de voirie et une entrée distincte permettant un accès aux logements ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un hall commun de 2m26 de largeur permettant d'y installer 3 vélos ;
- Considérant que l'accès aux logements est un accès aisé ;
- Considérant que la demande prévoit deux appartements deux chambres ;
- Considérant que chaque appartement dispose d'un séjour de 29,67m<sup>2</sup>, d'une cuisine de 7,43m<sup>2</sup> et de 8,62m<sup>2</sup>, une salle de bain de 4,23m<sup>2</sup> et 5,93m<sup>2</sup>, un WC et des chambres de 11,37m<sup>2</sup> et 14,14m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les appartements sont conformes au titre II du RRU excepté pour la cuisine de 7,43m<sup>2</sup> qui implique une dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la dérogation est minime ;
- Considérant que chaque logement dispose d'une salle de bain et d'un WC séparé ;
- Considérant que les logements ne disposent pas d'espaces de rangement privatif ni d'espace pour le rangement du matériel de nettoyage et de local poubelles ;
- Considérant que la demande est toujours en dérogation à l'art.6 du Titre 8 du RRU et aux articles 16 et 18 du Titre II du RRU ;
- Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que l'augmentation de la superficie des parties communes ne peut se faire au détriment de la superficie commerciale exploitable ;
- Considérant que le bien ne dispose pas de sous-sol ;
- Considérant que les logements sont de dimensions suffisantes que pour pouvoir organiser le tri sélectif au sein de ceux-ci, tout comme le matériel de nettoyage ;
- Considérant que la demande prévoit une isolation acoustique au rez-de-chaussée ;
- Considérant cependant qu'aucune isolation acoustique n'est prévue aux étages ; que les plaintes sont justifiées ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit un espace extérieur pour chaque logement ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une toiture plate végétalisée au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot sont améliorées ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- Considérant que les baies en façade arrière sont agrandies afin de maximiser l'apport lumineux et que la façade arrière est entièrement isolée ;
- Considérant que la demande prévoit des modifications en façade avant ; que la demande prévoit des châssis en aluminium gris RAL 7021, un crépi de ton blanc en façade, des garde-corps métalliques gris ou en verre feuilleté et des pierres de schiste naturelles entre la porte d'accès au logement et la vitrine du centre de Wellness ;
- Considérant que le bien s'intègre dans le bâti existant ;
- Conclusion

- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations sont minimales et justifiées ;

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

- Prévoir une isolation acoustique le long des deux murs mitoyens ;
- Obtenir l'accord des propriétaires voisins pour la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
- Introduire le permis d'environnement requis ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne), aux art.3, 16 et 18 du Titre II du RRU (superficie minimale, espace de rangement, rangement matériel de nettoyage et local poubelles) et à l'art.6 du Titre 8 du RRU (emplacement de parking) 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 26/04/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12030**

**Monsieur Alain De Braekeleer:** *l'aménagement d'un appartement 2 chambres sous les combles, la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière, l'aménagement d'une terrasse, la transformation d'une ancienne conciergerie en local vélos et la modification d'un escalier en zone de recul dans un immeuble de 10 logements;*  
Avenue Charles Woeste 202.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'un appartement 2 chambres sous les combles, la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière, l'aménagement d'une terrasse, la transformation d'une ancienne conciergerie en local vélos et la modification d'un escalier en zone de recul dans un immeuble de 10 logements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - le gabarit de la lucarne ;
  - la modification de la perspective depuis de la rue ;
  - l'impact acoustique et lumineux de la terrasse ;
  - le vis-à-vis depuis la terrasse et l'impact visuel ;
  - l'impact structurel de ces travaux par rapport au bâtiment existant ;
- Généralités
- Considérant l'A.G 42-2023 concernant la modification de la toiture d'un immeuble à appartements envoyé le 01/03/2023 et fixant une visite sur place le 28/03/2023 ;
- Considérant que lors de la visite il a été constaté que des travaux structurels étaient en cours (construction d'une lucarne, augmentation du gabarit du cabanon d'ascenseur et aménagement des combles) ;
- Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 20/04/2023 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 8432 concernant la construction d'un immeuble délivré le 13/03/1937 ;
- Implantation
- Considérant que le bien est un immeuble mitoyen d'un gabarit R+4+toiture ;
- Considérant que les deux biens mitoyens ont un gabarit de type R+2+toiture ;
- Considérant dès lors que le bâtiment est anormalement haut par rapport aux biens environnants ; qu'il s'agit de l'un des immeubles le plus haut de la rue ;
- Considérant que le bien se compose de 10 appartements une chambre ;
- Considérant que le bien dispose d'une conciergerie au sous-sol côté droit ; que celle-ci n'est plus occupée comme logement depuis 1993 ;
- Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit l'agrandissement d'une lucarne présente en situation de fait et l'agrandissement du cabanon d'ascenseur ;
- Considérant que la lucarne est visible depuis l'espace publique ;
- Considérant que la lucarne a une longueur de 7m04 ;
- Considérant que le cabanon d'ascenseur est intégré à la lucarne mais que celui-ci a une hauteur de 4m74 ;
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur ; que le cabanon d'ascenseur est aligné au faîte de la toiture ;
- Considérant que l'agrandissement du cabanon d'ascenseur permet d'accéder au dernier étage plus aisément ;
- Considérant cependant l'aspect massif de cette construction ;
- Considérant que l'augmentation de gabarit est fort visible depuis l'intérieur d'îlot ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement deux chambres ;
- Considérant que la demande apporte une mixité de logement au sein du bien existant ;
- Considérant que la demande prévoit une pièce de vie ouverte sur la cuisine d'une superficie de 46,30m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit deux chambres de 14,20m<sup>2</sup> et 15,05m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'appartement dispose d'une salle de bain de 5,70m<sup>2</sup> ; que celle-ci intègre également le WC ;
- Considérant que pour un logement deux chambres, il est préférable de prévoir un WC séparé de la salle de bain accessible depuis le hall d'entrée ;
- Considérant qu'un nouveau plancher est placé à 2m75 de hauteur afin de pouvoir aménager un espace de rangement sous le faîte ;
- Considérant que les pièces de vie sont éclairées par des baies d'une superficie totale de 8,65 m<sup>2</sup> au lieu des 9,26m<sup>2</sup> nécessaires pour répondre à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos en lieu et place de l'ancienne conciergerie ;
- Considérant que la zone de recul est légèrement modifiée afin de faciliter l'accès aux vélos ;
- Considérant que la demande prévoit l'élargissement des marches et le placement d'un rail pour vélos ;
- Considérant que cet aménagement permet de combler le déficit en place de parking ;
- Considérant que l'immeuble dispose d'un sous-sol avec 12 caves ;
- Considérant que le bien dispose de l'espace nécessaire que pour aménager un espace pour le rangement du matériel de nettoyage ainsi qu'un local poubelle ;
- Façades
- Considérant que les tabatières existantes en toiture sont remplacées par de nouveaux velux d'1m34 sur 1m40 ou de 55cm sur 78cm ;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte de garage en partie latérale gauche par une porte en aluminium blanc ;
- Considérant que la nouvelle porte ne nuit pas à l'aspect architectural du bâtiment ;
- Considérant que la demande prévoit un revêtement en ardoises naturelles pour la lucarne et le cabanon d'ascenseur, un garde-corps métallique et un châssis en aluminium blanc ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate ;
- Considérant que celle-ci a une dimension de 3m51 de largeur sur 3m20 de longueur ; que celle-ci est dès lors en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit un recul d'1m90 par rapport au voisin de gauche (n°198) afin de respecter le code civil et un recul de 3m20 par rapport à la façade arrière ;
- Considérant dès lors que l'effet belvédère est minime et que la terrasse n'impacte pas les habitations voisines ;
- Conclusion

- Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

- Respecter l'article 10 du Titre II du RRU en agrandissant les velux ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....



ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/04/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12148**

**Monsieur et Madame Niccolo et Bernadette BISES - MOENS:** *la rénovation du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, la démolition et la reconstruction de l'extension au rez-de-chaussée arrière, des transformations intérieures, la modification et l'agrandissement d'un balcon couvert en un jardin d'hiver au 1er étage en façade arrière;*  
Rue Léopold I 330.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la rénovation du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, la démolition et la reconstruction de l'extension au rez-de-chaussée arrière, des transformations intérieures, la modification et l'agrandissement d'un balcon couvert en un jardin d'hiver au 1er étage en façade arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 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 ;
- Généralités
- Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 4975 concernant la construction d'une maison délivré le 29/11/1927;
- Considérant le permis d'urbanisme 8084 concernant la modification de la façade avant délivré le 10/03/1936;
- Considérant le permis d'urbanisme 8561 concernant la construction de deux murs de clôture à l'arrière de la propriété délivré le 06/08/1937;
- Considérant le permis d'urbanisme J.238 concernant la transformation de la façade à rue délivré le 30/07/1946;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7341 concernant la modification de la façade avant de l'immeuble et transformer le commerce existant au rez-de-chaussée en logement délivré le 01/08/2000;
- Considérant que les travaux concernant le permis d'urbanisme J.7341 n'ont pas été respectés au niveau de la modification de la façade avant au rez-de-chaussée ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante à proximité de l'angle avec l'avenue Charles Woeste ;
- Considérant que le jardin est orienté au sud-est ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+2+toiture ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition des extensions en façade arrière et la construction d'une nouvelle extension ;

- Considérant que l'extension a une dimension de 6m03 de longueur sur la largeur de la parcelle (5m38) ;
- Considérant que l'extension dépasse de 3m14 le voisin de droite (n°332) ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la dérogation est minimale ; que la demande ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen et n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que la demande prévoit le renouvellement de la fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage et l'agrandissement de celui-ci sur toute la largeur de la parcelle ;
- Considérant que ce balcon est présent en situation de fait mais pas en situation de droit ;
- Considérant que ce balcon sera utilisé comme jardin d'hiver et qu'il a une profondeur de 2m75 ;
- Considérant cependant que les deux chambres situées en façade arrière ne disposent plus d'éclairage naturel direct ni de ventilation naturelle directe ;
- Considérant que la verrière permettant d'éclairer la pièce centrale du rez-de-chaussée est située dans ce jardin d'hiver ;
- Considérant qu'il y a lieu de répondre au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer un apport lumineux maximal et une ventilation directe pour le rez-de-chaussée ainsi que pour les chambres ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures et la transformation totale du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la cuisine est déplacée en façade avant et que les pièces de vie se situent côté jardin ;
- Considérant que le séjour a une superficie de 31,50m<sup>2</sup>, la salle à manger 21m<sup>2</sup> et la cuisine 16m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit le placement du WC dans le hall d'entrée ; considérant que le WC a une dimension de 91cm sur 79cm de longueur ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'article 8 du Titre II du WC ;
- Considérant qu'une longueur de 79cm est insuffisante que pour pouvoir garantir une utilisation optimale des sanitaires ; que le WC pourrait être placé dans l'autre sens ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la modification de la façade au rez-de-chaussée avant et le remplacement du châssis au rez-de-chaussée avant par un châssis en PVC blanc ;
- Considérant qu'il est prévu à terme de remplacer tous les châssis ;
- Considérant que la demande prévoit le déplacement de la porte d'entrée et le remplacement de celle-ci par une porte d'entrée en bois avec un panneau latéral en bois naturel ;
- Considérant que la demande prévoit un châssis en 3 divisions pour éclairer la cuisine, semblable au châssis existant en situation de fait ;
- Considérant que le parement est en briques de teintes rouge/brun avec un soubassement en pierre bleue ;
- Considérant que le bien est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- Considérant que de plus le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la demande prévoit une grande baie vitrée en façade arrière afin de maximiser l'apport lumineux ainsi que le placement d'une verrière afin d'éclairer la pièce centrale (salle à manger) ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification dans la zone de jardin ;
- Considérant que la demande prévoit une toiture plate pour l'extension ; que la demande ne précise pas si celle-ci sera végétalisée ;

- Considérant que ; vu la longueur de l'extension ; il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot en aménageant une toiture végétalisée ;
- Conclusion
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement au niveau du rez-de-chaussée ;

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

- Prévoir une toiture végétalisée extensive au 1<sup>er</sup> étage ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées et la dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC) est refusée 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 26/04/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12115**

"ALTO INVESTMENTS" S.A: *la démolition d'un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec un rez-de-chaussée commercial et la modification des gabarits en intérieur d'îlot;*  
Rue Léon Theodor 27A.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par A.E. du 19/12/1991 : habitation et commerce ;
- vu que la demande se trouve dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 9 délivré le 27/09/1963;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec un rez-de-chaussée commercial et la modification des gabarits en intérieur d'îlot* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les parkings – garages ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux ;
  - 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 limite arrière extrême de la construction ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
  - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - l'accès aux toitures plates depuis l'intérieur d'îlot ;
  - nuisances sonores des locaux techniques situés à côtés de pièce de vie voisine ;
  - la certitude qu'une isolation acoustique sera placée au niveau des murs mitoyens ;
  - l'impact d'ensoleillement du volume de la chambre 02 par rapport aux habitations voisines ;
  - les vues directes depuis la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- Généralités
- Considérant que le bâtiment existant se compose uniquement d'un rez-de-chaussée ;
- Considérant que la parcelle a une dimension d'environ 10m45 de largeur sur une longueur de 34m à 36m soit une superficie totale de 374,1m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le bien s'implante entre deux bâtiments mitoyens de type R+2 et R+2+toiture ;

- Considérant dès lors que le bâtiment existant est anormalement bas ;
- Considérant que le bâtiment existant dispose d'une petite surface de pleine terre de 40m<sup>2</sup>; que le taux d'emprise est dès lors de 89% ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.4085 concernant la construction d'un mur de clôture délivré le 17/03/1966 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.6503 concernant la construction d'un immeuble à appartements et un commerce classé sans suite ;
- Implantation
- Considérant que la façade arrière est orientée au sud-est ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un gabarit à front de voirie de type R+2+toiture d'une hauteur sous corniche de 10m43 et une hauteur totale de 14m 68, un rez-de-chaussée entièrement bâti d'environ 3m90 de hauteur et un bâtiment de type R+2 de 6m84 de hauteur en fond de parcelle ;
- Considérant que la parcelle se situe en zone d'annexes limitées ; que le PPAS 7.03 autorise maximum 50% de construction et une hauteur d'extension de maximum 3m50 ;
- Considérant dès lors que la demande prévoit une augmentation des gabarits en intérieur d'îlot ;
- Considérant l'application de la prescription 0.6 du PRAS ; que dans toutes les zones, 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 tel n'est pas le cas ici ;
- Considérant que le demandeur justifie ce gabarit afin d'apporter de l'intimité aux logements créés ; la parcelle mitoyenne étant affecté en parking ;
- Considérant dès lors que ce nouveau volume permet de créer un brise-vue ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le bâtiment dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et que le dernier étage du bâtiment à front de voirie dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas ;
- Considérant que la demande est en dérogation au PPAS 7.03 en ce qui concerne le nombre de niveaux ; que le PPAS autorise 3 niveaux alors que la demande en prévoit 4 ;
- Considérant cependant que le bâtiment s'aligne au profil mitoyen de gauche (n°29) ; que cet alignement est justifié ;
- Considérant que le projet s'aligne en hauteur au profil mitoyen le plus haut (n°29) mais qu'il s'aligne également en profondeur au profil mitoyen le plus profond (n°27) ;
- Considérant que la demande est en dérogation au PPAS 7.03 ; que la limite arrière de construction ne peut dépasser 12m et que la demande prévoit une profondeur de bâtisse de 15m20 pour le bâtiment à front de voirie ;
- Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière impacte l'ensoleillement et l'éclairage naturel de l'habitation mitoyenne de gauche ;
- Considérant qu'il y a lieu de diminuer l'impact en intérieur d'îlot en prévoyant une profondeur de bâtisse moins importante ;
- 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;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée et de 4 logements dont un studio, un appartement une chambre et deux appartements deux chambres répartis comme suit :
  - Rez-de-chaussée + intérieur d'îlot : commerce et locaux accessoires
  - 1er étage avant : studio
  - 1er étage arrière+ avant : 2 chambres
  - 2e étage avant et 3e étage : duplex 2 chambres+ bureau
  - 2e étage arrière+ avant : 1 chambre

- Considérant que la demande prévoit dès lors une mixité de logement ;
- Considérant que le studio a une superficie de 35,1m<sup>2</sup> et dispose d'une salle de douche 5,2m<sup>2</sup>, une buanderie de 5,3m<sup>2</sup> et un WC;
- Considérant que le studio au 1<sup>er</sup> étage s'apparente davantage à un appartement une chambre ; considérant que l'ouverture entre les deux pièces n'est pas suffisante que pour être considéré comme un espace non différencié ;
- Considérant que ce logement est dès lors en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (superficie) ;
- Considérant que ce logement est mono-orienté au 1<sup>er</sup> étage d'une voirie présentant un flux de circulation important ;
- Considérant que l'appartement deux chambres au 1<sup>er</sup> étage a un séjour de 31m<sup>2</sup>, une chambre de 10m<sup>2</sup> et une deuxième chambre de 14m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain de 4,5m<sup>2</sup>, une buanderie de 3,7m<sup>2</sup> et un WC ;
- Considérant que le logement ne dispose pas de hall d'entrée ni de vestiaire ; que tel est le cas dans la plupart des unités créées ;
- Considérant que le logement une chambre au 2<sup>e</sup> étage ne dispose également pas de hall d'entrée ni de vestiaire ;
- Considérant que l'appartement dispose d'un séjour de 28m<sup>2</sup>, une chambre de 14m<sup>2</sup>, une salle de bain de 4,6 m<sup>2</sup> et une buanderie de 4,2m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit un duplex aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ; que l'accès s'effectue depuis le 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que les deux chambres de 10,5 et 14,1m<sup>2</sup> se situent à l'entrée ; que le hall d'entrée dessert un escalier interne, une salle de bain et un WC ;
- Considérant que les pièces de vie se situent sous les combles ; considérant qu'elles ont une superficie de 43m<sup>2</sup> et que le logement dispose également d'un bureau de 9,1m<sup>2</sup> et un deuxième WC ;
- Considérant que la demande ne précise pas si une isolation acoustique est présente le long des murs mitoyens ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce fonctionnel avec un espace de vente de 261m<sup>2</sup>, un stock de 44m<sup>2</sup> en fond de parcelle et un local pour le personnel d'une superficie de 54m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le PPAS 7.03 autorise de la superficie commerciale en zone d'habitation que sur un maximum de 200m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'affectation est une donnée essentielle à laquelle il n'est pas possible de déroger ;
- Considérant que la demande prévoit une hauteur sous-plafond d'environ 3m37 pour le rez-de-chaussée tandis que le 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont une hauteur sous-plafond de 2m50 ;
- Considérant que les faux-plafond ne sont pas dessinés et qu'il serait préférable de maximiser la hauteur sous-plafond à 2m70 ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos de 12,5m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et accessible depuis les espaces communs ; que celui-ci permet le placement de 4 vélos ;
- Considérant que la demande prévoit un emplacement pour le rangement du matériel de nettoyage mais aucun local poubelle,
- Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU excepté pour articles 16 et 17 du Titre II du RRU ;
- Considérant que les logements sont de dimensions suffisantes que pour permettre une gestion des déchets individualisée ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'ascenseur, que les logements ne sont dès lors pas accessibles aux PMR ;
- considérant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et qui s'applique à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples ;

- Considérant que la demande ne prévoit aucun emplacement de parking ; que la demande est dès lors en dérogation à l'art.6 du Titre 8 du RRU ;
- Considérant que la demande est également en dérogation au PPAS 7.03 ; aucun élément technique ne justifie l'absence de parking ;
- Considérant que la demande crée un déficit en place de parking ; que le quartier présente une densité et une pression automobile importante ; considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un espace vélos de dimension suffisante et de prévoir un emplacement vélo par chambre ;
- Considérant que la demande est également en dérogation à l'art.17 du Titre 8 du RRU ; qu'aucun emplacement de vélo n'est prévu pour le commerce ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une façade minimaliste composée de trois bandeaux horizontaux et de grandes baies vitrées ;
- Considérant que la demande prévoit un revêtement en briquettes gris clair en façade avant, un crépi gris en façade arrière, des châssis en aluminium noir, des ardoises gris foncé ainsi que des garde-corps métalliques et vitrés ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage dispose d'un balcon rentrant limitant l'impact visuel par rapport à l'espace public ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un banc intégré en façade avant ; que celui-ci risque d'apporter des nuisances sonores par rapport aux habitations environnantes ;
- Considérant que le bâtiment s'intègre dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace extérieur par logement ;
- Considérant que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière se situe à 3m06 du voisin de gauche et 1m90 du voisin de droite ; considérant que celle-ci n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que la terrasse du 2<sup>e</sup> étage se situe sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage et qu'elle dispose du même recul par rapport aux limites mitoyennes que le 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que les terrasses sont en dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la terrasse du duplex se situe dans le versant arrière de toiture ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> ; que les eaux de pluies seront utilisées pour les sanitaires et l'arrosage des toitures ;
- Considérant qu'en cas de trop plein, l'eau est dirigée vers un bassin de dispersion ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive et intensive sur la totalité des toitures plates soit une superficie de 188,6m<sup>2</sup> ; considérant l'absence de légende en plus qu'il y a dès lors lieu de clarifier la situation ;
- Considérant que la demande prévoit une toiture verte intensive en fond de parcelle ; permettant de planter des arbres et ainsi réaliser un brise-vue naturel par rapport à la parcelle voisine ;
- Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot mais pas la superficie de pleine terre ;
- Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial ; proche de la place Reine Astrid ;
- Considérant que les parcelles environnantes sont toutes entièrement bâties ;
- Considérant que la demande prévoit des panneaux photovoltaïques en toiture ainsi qu'une pompe à chaleur et un système de ventilation double flux ;
- Considérant que la demande prévoit des pompes à chaleur fixées sur la façade arrière et à moins de 3m des limites mitoyennes ;
- Considérant qu'il y a lieu de regrouper les pompes à chaleur dans une zone technique isolée phoniquement afin d'éviter toutes nuisances sonores par rapport aux habitations voisines ;
- Considérant la prise en compte des énergies renouvelables au sein du projet ;



- Considérant que la demande améliore significativement les performances énergétiques du bâtiment existant ;
- Conclusion
- Considérant le nombre de dérogations ; que celles-ci ne sont pas minimales ;
- Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il s'agit d'un principe essentiel en terme d'urbanisme ;

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

- Prévoir une zone perméable au rez-de-chaussée ;
- Ne pas dépasser le profil mitoyen de gauche (n°29) sur une longueur de 3m sans compter l'emprise des terrasses ;
- Prévoir 2m70 de hauteur libre sous-plafond pour les logements aux étages ;
- Prévoir un local vélos permettant d'y placer un vélo par chambre ;
- Prévoir un espace vélos pour le commerce ;
- Légender les toitures plates en plan ;
- Garantir une épaisseur de substrat suffisante pour les toitures plates végétalisées ;
- Regrouper les pompes à chaleur dans une zone technique isolée phoniquement ;
- Prévoir une isolation acoustique le long des murs mitoyens ;
- Revoir la gestion intégrée des eaux pluviales et prendre contact avec le facilitateur eau régional ;
- Supprimer le banc intégré à la façade ;
- Prévoir des logements traversants ;

**Les dérogations aux art 4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable), les dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les parkings – garages, le nombre de niveaux et la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée, la limite arrière extrême de la construction sont accordées pour les motifs énoncés ci et les dérogations à l'art.17 du Titre II et VIII du RRU (emplacement vélos) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 26/04/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12177**

**ARN COMPANY:** *la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 3 appartements (un triplex 3 chambres et deux appartements deux chambres);  
Rue Esseghem 8.*

---

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 d'un garage et la construction d'un immeuble de 3 appartements (un triplex 3 chambres et deux appartements deux chambres)* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 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'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - la demande de pouvoir assister à la commission de concertation ;
- Généralités
- Considérant l'état défraîchi de la parcelle ; que celle-ci n'est plus entretenue ni utilisée depuis de nombreuses années ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 7586 concernant la construction d'un magasin délivré le 05/10/1934 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10416 concernant la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 4 appartements refusé le 09/01/2018 ;
- Implantation
- Considérant que la parcelle s'implante dans une rue étroite (2m27) entre un bâtiment de type R+1+toiture et R+ 2+toiture ;
- Considérant que la parcelle est orientée à l'est en façade arrière et que celle-ci a une superficie de 190m<sup>2</sup> ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit un gabarit de type R+2+toiture, d'une hauteur sous corniche de 9m73 et d'une hauteur totale de 12m95 ;
- Considérant que le bâtiment s'aligne au voisin de gauche (n°6) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un sous-sol de 12m de longueur, un rez-de-chaussée s'implantant partiellement sur la longueur totale de la parcelle et trois étages de 10m12 de longueur ;
- Considérant que le gabarit est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le projet dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle au rez-de-chaussée et qu'il dépasse de 5m10 le voisin de gauche (n°6) ;
- Considérant que l'emprise de la construction est de 84% ;
- Considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiées ;
- Considérant que le projet est contraire à la prescription 0.6 du PRAS ; que dans toutes les zones, 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 impacte l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande prévoit un bow-window à partir du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ; que ce bow-window a un débord d'1m sur la voirie et une longueur de 7m33 ;
- Considérant l'aspect massif de celui-ci ; considérant que de plus il se situe à 2m50 du niveau du trottoir ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant avant ; de même longueur que le bow-window ;
- Considérant que les gabarits proposés ne s'intègrent pas dans le bâti existant et nuisent à l'harmonie générale de la rue ;
- Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir de bow-window ni de lucarne dans le versant avant ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un sous-sol composé de 3 caves, un local compteurs, un local poubelle, un local pour le rangement du matériel de nettoyage, une buanderie et un local polyvalent de 55,1m<sup>2</sup>;
- Considérant que le local polyvalent ne dispose d'aucune vue vers l'extérieur ;
- Considérant l'absence de justification dans la note explicative ;
- Considérant que la demande prévoit un garage et un local vélos au rez-de-chaussée avant ainsi qu'un duplex au rez-de-chaussée arrière et au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée se compose dès lors que de deux portes de garage et de la porte d'entrée ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un rez-de-chaussée ouvert sur la voirie afin de permettre un contrôle visuel et social ;
- Considérant que le local vélo est accessible par une porte de garage ; que cela porte à confusion et que de plus ce local vélo n'est pas accessible depuis le hall commun de l'immeuble ;
- Considérant que les pièces de vie du duplex, d'une superficie de 67,6m<sup>2</sup>, se situent au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant qu'elles disposent d'un accès au jardin ;
- Considérant le faible de taux de surface de pleine terre ; considérant que la superficie dépasse largement les normes minimales de superficies imposées par le RRU ;
- Considérant qu'il y a lieu d'agrandir la zone de cours et jardins en respectant les articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que le duplex se compose de 3 chambres de 19, 19,7 et 20m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ainsi que deux salles de bain et un dressing ;
- Considérant que le titre II du RRU est également largement respecté ; que la suppression du bow-window ne nuirait pas aux normes d'habitabilités ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux appartements deux chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que les pièces de vie ont une superficie de 36,5 et 38,3m<sup>2</sup> ; que les chambres ont une superficie de 12m<sup>2</sup>, 12,1m<sup>2</sup>, 14,8m<sup>2</sup> et 15m<sup>2</sup> ;
- Considérant que chaque logement dispose d'une salle de bain, d'un hall d'entrée avec un WC séparé de dimension suffisante ;
- Considérant que les logements dépassent tous largement les normes de superficie minimales imposées par le RRU ;
- Considérant que la diminution du gabarit permettrait de maintenir 3 unités de logement répondant à de bonnes conditions de confort ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant en façade avant et des briques rouges nuancées pour le bow-window ;
- Considérant que l'utilisation de briques rouges accentue l'aspect massif du bow-window ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris anthracite (RAL 7021), des garde-corps en acier thermolaqué de même teinte et des tuiles rouges ;

- Considérant que la demande prévoit un garde-corps ajouré en briques rouges nuancées au dernier étage ;
- Considérant que le bien ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
- Considérant que la demande prévoit un jardin de 28m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit une terrasse sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ; considérant que celle-ci est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que son emprise impacte les habitations environnantes et l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que cette terrasse a une vue plongeante vers la coupole de la cuisine du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit une loggia en façade avant pour le 2<sup>e</sup> étage ainsi qu'un balcon sur la toiture du bow-window au 3<sup>e</sup> étage ; considérant qu'il s'agit de balcon filant d'environ 80cm de largeur ;
- Considérant que ces espaces extérieurs ne permettent pas d'y installer une table de dimension suffisante pour des logements 2 chambres ;
- Considérant que la demande prévoit 61m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ;
- Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie de 5m<sup>3</sup> ;
- considérant cependant les aménagements spécifiques de la rue Esseghem (alcôves permettant l'accès des habitants aux garages étant donné l'étroitesse de la rue) ;
- considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la commune pour créer une alcôve d'accès au garage de cette nouvelle construction ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau de Esseghem dont l'existence remonte au 14<sup>e</sup>, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le « bon aménagement des lieux » est un principe essentiel en matière d'urbanisme et qu'il vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non ;
- Considérant l'absence de motivation des dérogations sollicitées ;
- considérant l'importance des dérogations, qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici ;

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

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et à l'article 6 du Titre VIII du RRU (emplacement de parking) 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.