

Réunion de la Commission de Concertation du 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12094

Commune de Jette

*Créer des pistes cyclables au niveau des emplacements de stationnement et abattre 6 arbres;
Avenue du Sacré-Cœur.*

AVIS

- **Objet :**
- Considérant que le projet aménage une piste cyclable marquée en voirie dans les deux sens de la circulation, via la transformation des places de stationnement en pistes cyclables protégées du trafic automobile ;
- Considérant que le bien concerné se trouve en réseau viaire au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que la zone d'intervention du projet se limite à la chaussée carrossable, qu'elle ne prévoit aucune intervention en trottoir excepté pour l'aménagement au niveau de la traversée piétonne au centre et pour l'insertion de la piste cyclable avec Secrétin ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ; que l'enquête publique s'est déroulée du 01/09/2023 au 30/09/2023 et que 16 observation(s) et/ou demandes(s) à être entendu a(ont) été introduite(s) ;
- Considérant que les réclamations portent sur :
 - **Mobilité** : favorise les déplacements en sécurité des enfants sur ce tronçon reliant l'école et le centre de la commune, le projet pourrait aller plus loin pour correspondre à son statut d'auto-quartier et régler la vitesse des véhicules, encourage les déplacements en vélo, favorise le report modal, étude des déplacements et du stationnement non objective, projet encourageant pour le déplacement des élèves et de leurs parents, étude de stationnement incomplète car nouveaux projets en cours depuis 2021, manque de chiffre sur la disponibilité en parking dans les environs, problème de stationnement lors d'évènements non soulevé par l'étude, augmentation de la population, annexe parking.brussels non consultable, projet prématuré car mise en sens unique possible, contre la suppression de places supplémentaires dans le quartier
 - **Aménagement** : aménager la piste cyclable jusqu'au rond-point, déplacer arrêt de bus plus proche des écoles , inverser la bande de stationnement et la piste cyclable côté sud et la faire commencer au rond-point, surélever la piste cyclable, avoir une piste de min 1m80 de large, diminuer la largeur de la chaussée carrossable, ajouter un céder-le passage à l'insertion de la piste et avant le passage piéton, marquage rouge à prolonger en carrefour, contre abattage des arbres, non prise en compte de la gestion des eaux, abattage avec compensation hors voirie, pertinence de la piste cyclable à cet endroit alors que détour possible, demande rue cyclable et non pistes séparées ;
- **Objectif :**
- Considérant que le projet a pour objectif de renforcer la connectivité entre identités locales et de pourvoir l'itinéraire cyclable régional en infrastructures cyclables appropriées pour favoriser un report modal vers le vélo, notamment pour les nombreux élèves qui se rendent à l'école ;
- **Situation projetée :**
- Considérant qu'une piste cyclable est créée en chaussée, de chaque côté de l'avenue, sur une largeur de 1,5m, avec un revêtement en asphalte coloré ocre dans la masse, séparée de la chaussée par une ligne blanche continue ;
- Considérant que le tronçon ouest, le long du stationnement en pierre naturelle, la piste est réduite à 1m30 de large ;

- Considérant qu'excepté ce tronçon où le stationnement est conservé, le reste du stationnement est supprimé pour l'installation des pistes cyclables en chaussée ;
- Considérant que, sans délimitation physique entre la chaussée et la piste cyclable marquée, la largeur de la chaussée permet la circulation des véhicules d'urgence ;
- Considérant que la chaussée la plus étroite, hors marquage cyclable, est de 3m10, suffisante pour le passage d'un bus ;
- Considérant que juste avant l'arrêt de bus, la piste cyclable fera une insertion sur la chaussée pour se terminer en piste cyclable suggérée, avec un marquage rouge qui la signale ;
- Considérant que l'espace vacant entre la réinsertion et le trottoir et quai du bus existant sera comblé par une extension de trottoir en pavés béton ;
- Considérant que l'aménagement est intégré au projet nouvellement aménagé par la STIB qui sera terminé en 2024 ;
- Considérant que les arbres présents sur la berme centrale, d'essence Erable platinoïdes, seront entièrement conservés ;
- Considérant que les 6 Charmes fastigiés situés au niveau de la traversée inter-parcs à proximité du « pont Infrabel » sont abattus pour aménager une bande cyclable continue ;
- Considérant que des compensations de plantation sont prévues afin de pallier ces pertes (2 aubépines dans le parc Lorge, un chêne dans le parc de la Jeunesse ;
- **Motivation :**
- Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD – approuvé le 12/07/2018) a pour objectif de faire des modes actifs le mode de déplacement majoritaire pour les courts trajets dès 2030 ;
- Considérant que l'aménagement d'itinéraires cyclables marqués et sécurisés permettent de tendre vers l'objectif fixé par le plan précité ;
- Considérant que l'aménagement de pistes cyclables marquées a un impact sur le stationnement, dans ce cas, elle induit une réduction du stationnement en voirie pour un équivalent de 80 places voitures ;
- Considérant qu'il n'y a pas de largeur suffisante pour maintenir les bandes de stationnement de chaque côté tout en offrant aux cyclistes une piste marquée qui sécurise leur trajet, sécurisation motivée par la présence d'écoles et donc d'usagers jeunes ;
- Considérant que l'étude de parking Brussels a estimé que le taux d'occupation était faible en journée et modéré en soirée, que des emplacements de stationnement alternatifs existent à proximité (notamment le parking de la gare de Jette) ;
- Considérant que la zone concernée par le projet est définie comme zone A par le RRU : très bien desservie en transport en commun ;
- Considérant que les divers projets en cours dans la zone visent également à fournir des espaces publics de qualité pour favoriser le transfert modal et permettre des déplacements plus aisés pour les modes actifs et pour les transports en commun ;
- Considérant que le projet n'entrave pas la circulation automobile et vise à encourager le stationnement hors voirie, comme proposé sur le parking de la SNCB ; que la gestion de ce dernier ne dépend pas du présent projet ;
- Considérant que les suppressions de stationnement successives demanderaient une étude à l'échelle du quartier, afin de proposer des alternatives hors périmètre (gare, site de l'hôpital, salle omnisport...) ;
- Considérant que les arbres abattus seront compensés ailleurs ; que bien qu'une replantation ne fournit pas le rôle écologique d'un arbre existant, leur abattage ne peut être évité au regard de l'itinéraire cyclable ;
- Considérant que le projet permet la mise en place d'infrastructures confortables en faveur des cyclistes ; infrastructures qui sont de nature à améliorer l'attractivité de ce mode de déplacement, mais qu'elles restent toutefois légèrement sous-dimensionnées ;
- Considérant que, la chaussée carrossable étant très large par endroit (7m58), la piste cyclable pourrait être élargie pour rencontrer les normes en vigueur de min 1m80, et la chaussée réduite à 3m10 pour limiter les prises de vitesses tout en permettant le passage des bus ;
- Considérant que la piste s'arrête avant l'arrêt de bus, qu'il faudrait déplacer l'abri après le rond-point pour pouvoir étendre la piste jusqu'à ce dernier, mais que les cyclistes seraient également bloqués derrière le bus à cet endroit ;
- Considérant qu'un réaménagement du rond-point permettrait d'étudier le déplacement de l'arrêt en son sein, mais qu'actuellement, l'espace disponible autour de l'arrêt est très réduit, risquant de

créer des conflits cyclo-piétons ; qu'il y a lieu de donner la priorité à l'usager le plus faible en trottoir (principe STOP) ;

- Considérant que l'insertion en rond-point proposée correspond, à condition de placer les logos vélos au milieu de la chaussée à l'approche du rond-point, à la littérature de Bruxelles Mobilité : « il est plus sûr d'occuper une place visible à l'entrée d'un giratoire et sur l'anneau, plus proche de la trajectoire à la corde que du périmètre extérieur de l'anneau » (Aménagements cyclables en giratoires, vademecum 4) ;
- Considérant que l'insertion post rond-point vers Secrétin se fait en chaussée et non en trottoir, qui sont étroits et fort fréquentés, pour limiter les conflits à l'approche des traversées ;
- Considérant que la déclivité de la rue permet difficilement l'aménagement d'une rue cyclable, les cyclistes ayant besoin de plus d'aise en montée, et la présence d'écoles justifiant un aménagement marqué plus sécurisé ;
- Considérant que l'inversion du stationnement et de la piste cyclable au sud réduirait les conflits entre voitures et cyclistes, que cela demande une intervention plus lourde hors périmètre du projet;
- Considérant que le projet ne concerne que le marquage au sol et non le réaménagement de façade à façade, que la piste cyclable est marquée au sol et non surélevée ; que la surélévation n'est pas spécifiquement recommandée en voirie de quartier ;
- Considérant que le projet, qui se situe en majeure partie sur un pont, n'a pas de marge de manœuvre pour travailler la gestion de l'eau dans le périmètre se limitant à la chaussée ;
- Considérant qu'un céder-le passage peut être ajouté à l'insertion de la piste, pour les voitures, et avant le passage piéton pour les vélos, tout comme une prolongation du marquage rouge en carrefour ;

Avis favorable à condition :

- Elargir la piste cyclable à 1m80 de large (en réduisant la chaussée carrossable) ;
- marquer les céder-le-passage ;
- prolonger le marquage rouge ;
- mettre les logos vélo au centre à l'approche du rond-point ;
- Fournir les études et comptages récents pour la mobilité/le stationnement et proposer des alternatives pour l'aménagement de places de parking à proximité de la zone projet ;

Abstention des membres communaux.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11940

Monsieur et Madame Emrah & Ozlem Koçyigit - Topçu: *la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale, la construction de deux lucarnes, des transformations intérieures et l'aménagement des combles;*
Avenue Maurice Dekeyser 4.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. le 24/07/1954 : zone de construction en ordre semi-ouvert ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale, la construction de deux lucarnes, des transformations intérieures et l'aménagement des combles* ;
- 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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant l'avis favorable de la commission de concertation en séance du 21/04/2023 suivant:
 - « vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du Quartier du Heymbosch (approuvé par A.R. le 24/07/1954) : zone de construction en ordre semi-ouvert ;
 - considérant que la demande vise à *la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale, la construction de deux lucarnes, des transformations intérieures et l'aménagement des combles* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2023 au 13/04/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
 - considérant le permis d'urbanisme J.1863 concernant la construction de 26 maisons délivré le 08/11/1955 ;
- Implantation
 - considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne de type R+1+T ;
 - considérant que le bien fait partie d'un ensemble de maisons présentant les mêmes caractéristiques typologiques ;
- Gabarit / Volumétrie
 - considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière ;

- considérant que le niveau du jardin est surélevé par rapport au niveau de la voirie ;
- considérant que la demande prévoit une extension de 2m50 de profondeur ; dans l'alignement du voisin de droite (n°6) ;
- considérant dès lors que la superficie habitable est augmentée de 15,50m² ;
- considérant que le PPAS n°2 impose des toitures à versants ; que la toiture plate proposée s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ; que les habitations mitoyennes ne sont dès lors pas impactées;
- considérant que la demande prévoit la construction de deux lucarnes dans le versant et le versant arrière ;
- considérant que le PPAS permet des lucarnes dépassant de 2m la corniche ;
- considérant que les lucarnes sont en dérogations à l'art.6 du Titre I du RRU ; considérant qu'elles ont une longueur de 4m95 ;
- considérant que la dérogation en façade avant n'est ni minime ni justifiée;
- considérant qu'aucune maison mitoyenne ou dans l'alignement ne présente de lucarne dans le versant avant ;
- considérant que la lucarne dans le versant avant ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer une harmonie en façade avant et une uniformité dans l'ensemble des maisons environnantes ;
- considérant que la lucarne dans le versant arrière permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande prévoit la démolition des cloisons intérieures au rez-de-chaussée ;
- considérant que ces modifications améliorent les conditions de confort du logement ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que le bien dispose de 3 chambres et un bureau ;

Façades

- considérant que le bien se compose d'un revêtement en briques rouges;
- considérant que la demande prévoit le placement de châssis en PVC de ton gris ;
- considérant que les châssis ont déjà été remplacés ;

Conclusion

- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- ne pas prévoir de lucarne dans le versant avant ;
- maintenir la porte d'entrée existante ;

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin et le gabarit ainsi que la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) 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 » ;

- considérant les plans modifiés introduits en date 22/06/2023 ;
- considérant que les plans modificatifs introduits ne visent pas à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;
- considérant que la demande prévoit le maintien d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
- considérant que la volumétrie de celle-ci a été modifiée ;
- considérant que la lucarne s'implante en retrait par rapport à la corniche en façade avant et que la longueur est diminuée à 4m10 au lieu de 4m96 ;
- considérant que la demande prévoit également la modification de la porte d'entrée ;
- considérant que la demande prévoit une porte en PVC gris munie de 3 carreaux vitrés ;
- considérant que la porte ne nuit pas à l'harmonie générale de la façade ;
- Conclusion

- considérant que les observations émises dans le cadre de l'avis de la commission de concertation restent d'application ;
- considérant que la lucarne dans le versant avant est toujours en dérogation au PPAS ;
- considérant que le PPAS permet des lucarnes dépassant de 2m la corniche ;
- considérant que la dérogation en façade avant n'est ni minimale ni justifiée ;
- considérant qu'aucune maison mitoyenne, dans l'alignement ni dans l'îlot ne présente de lucarne dans le versant avant ;
- considérant que la lucarne dans le versant avant ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer une harmonie en façade avant et une uniformité dans l'ensemble des maisons environnantes ;

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

- ne pas prévoir de lucarne dans le versant avant ;

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 13/10/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11929

Mijnheer Nicolas DECLOEDT: *de regularisatie van de wijziging van bijgebouwen op het gelijkvloers en de eerste verdieping langs de achtergevel van een ééngezinswoning, van het bouwen van een tuinhuisje, de wijziging van het dakvolume en de afbraak van een toilet op de verdieping;*
Gielelaan 20.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.04 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 21/01/1999 : openbare ruimte die de wijk structureert en met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de wijziging van bijgebouwen op het gelijkvloers en de eerste verdieping langs de achtergevel van een ééngezinswoning, van het bouwen van een tuinhuisje, de wijziging van het dakvolume en de afbraak van een toilet op de verdieping nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 21/09/2023 tot 05/10/2023 in verband met:
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte),
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Algemeen
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11744 betreffende de regularisatie van een bijgebouw langs de achtergevel van een ééngezinswoning, van een tuinhuisje, de wijziging van het dakvolume en de afbraak van een toilet op de verdieping, ingediend op 01/03/2022;
- Overwegende dat de aanvraag nooit werd vervolledigd; dat het dossier dus vervallen is;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 4017 betreffende het bouwen van een huis met een voorgevel van 5 m 49, afgegeven op 29/02/1924;
- Overwegende dat de aanvrager artikel 330§3 BWRO toepast; dat de aanvraag dus gedeeltelijk een automatische regularisatie betreft;
- Overwegende dat de feitelijke situatie niet overeenstemt met de wettelijke situatie van stedenbouwkundige vergunning 4017;
- Volumetrie
- Overwegende dat het goed een volume g+1 verdieping en een dak heeft; dat de eerste verdieping onder het dak een dakknik aan de voorgevel heeft;
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van het achterste hellende dak regulariseert;
- Overwegende dat het achterste hellende dak is uitgelijnd met het acroterion op de achtergevel; dat deze wijziging zichtbaar is op de orthofotoplannen van 1987;
- Overwegende dat deze wijziging geen impact heeft op naburige woningen en voldoet aan de RRU;
- Overwegende dat de aanvraag ook de wijziging van de uitbreiding op de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel regulariseert;

- overwegende dat deze wijziging, gebaseerd op orthofotoplannen, tussen 2009 en 2012 werd uitgevoerd;
- overwegende dat het bestaande bijgebouw met 1,04 m breder is geworden en dat er een badkamer is ingericht;
- overwegende dat deze wijziging een afwijking creëert op de artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV; dat deze uitbreiding 3,06 m lang is en dieper ligt dan de twee aangrenzende profielen;
- overwegende dat de uitbreiding geen impact heeft op naburige woningen; dat de afwijkingen miniem zijn;
- overwegende dat er op de luchtfoto's een terras zichtbaar is aan de zijkant van de 1^{ste} verdieping van de achtergevel;
- overwegende dat dit terras volgens de plannen in bouwvergunning 4017 2m25 lang was en in de feitelijke toestand het hele oppervlak van het plat dak beslaat;
- Overwegend dat het buitentoilet gesloopt werd;
- overwegende dat de gemene muur hoger en langer is; dat dit terras dus voldoet aan het Burgerlijk Wetboek en dat het gezien de lengte van minder dan 3m ook voldoet aan de GSV;
- Overwegende dat de aanvraag ook het bouwen van een gelijkvloerse uitbreiding aan de achtergevel regulariseert;
- overwegende dat deze uitbreiding volgens de orthofotoplannen na 2012 gebouwd werd;
- overwegende dat het BBP schuine daken vereist in uitbreidingszones met een maximale hoogte van 7m;
- overwegende dat een plat dak de impact op naburige woningen beperkt;
- overwegende dat de bijgebouw 3,15 m lang is en niet voldoet aan de artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV;
- Overwegende dat deze uitbreiding dieper dan de twee aangrenzende profielen ligt;
- Overwegende dat alle inrichtingen op het binnenterrein van het huizenblok en in tuinen gericht zijn op de ontwikkeling van flora; dat het gezien de diepte van de bestaande en geplande uitbreidingen gerechtvaardigd is om groene daken aan te leggen ;
- overwegende dat de uitbreiding een gedeeltelijke plafondhoogte van 2 m48 heeft;
- Overwegende dat de aanvraag in afwijking met de artikel 4 van de titel II van de GSV is;
- Overwegende dat de afwijking miniem is;
- Binneninrichting
- overwegende dat het gelijkvloers bestaat uit een kantoor vooraan en woonkamers achteraan;
- overwegende dat de uitbreiding op het gelijkvloers het wooncomfort en de leefbaarheid van de woning zal verbeteren;
- overwegende dat de woonkamers een oppervlakte hebben van 51,65m² met een verlichtingsoppervlak van 10,06m² (tekort van 1,35m²);
- Overwegende dat daarom de aanvraag in afwijking is van artikel 10 van Titel II van de GSV;
- Overwegende dat de woonkamers in verhouding tot de breedte van het perceel, de afwijking miniem is;
- overwegende dat het oude buitentoilet in de keuken is gehandhaafd; dat dit in afwijking is van artikel 8 van Titel II van de GSV;
- Overwegende dat de aanvraag het aanbrengen van 16 cm isolatie op de achtergevel voorziet, het geheel bekleed met houten thermowood bekleding;
- Overwegende dat de aanvraag ook het bouwen van een tuinhuisje van 2,81m² aan de achtergevel regulariseert;
- Overwegende dat dit tuinhuisje 2,42m hoog is en de hoogte van de gemene muren niet overschrijdt;
- Overwegende dat het tuinhuisje een aantrekkelijke houten bekleding heeft;
- overwegende dat het tuinhuisje geen impact heeft op naburige woningen en dat het in lijn is met de uitbreiding;

- Gevels
- overwegende dat de voorgevel ongewijzigd blijft ten opzichte van de feitelijke situatie;
- overwegende dat de ramen langs de voorgevel afwijken van de wettelijke situatie (materiaal, indeling en kleur);
- Overwegend dat de huidige ramen uit wit PVC bestaan; dat de ramen in de wettelijke situatie een harmonieuze uitstraling geven aan de voorgevel;
- Besluit
- Overwegende dat er aan de goede plaatselijke ordening moet worden beantwoordt;
- Overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft; dat het een eengezinswoning betreft;

UNANIEM GUNSTIG 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 het gebied voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen en de afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) en de afwijkingen op art.4, 8 en 10 van de Titel II van de GSM (hoogte, sas en verlichting) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED
LEEFMILIEU BRUSSEL
GEMEENTEBESTUUR

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

Réunion de la Commission de Concertation du 13/10/2023

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) aux 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;*

Avenue Démosthène Poplimont 16.

AVIS

- 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) aux 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 m²) ;
 - 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 ;
 - les 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 150m² à 300m² de superficie commerciale par bâtiment ; que la demande prévoit une superficie commerciale de 240m² ;
- 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^{er} étage et d'un appartement une chambre au 1^{er} et 2^e 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 cet 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 92m² ;
- 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^{er} 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 DEFAVORABLE 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.

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 13/10/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12052

Mijnheer en Mevrouw Dirk & Ingrid DE COPPEL - VAN DER MEEREN: *de regularisatie van een veranda op het gelijkvloers van een appartementsgebouw, Frédéric Mohrfeldstraat 21-23.*

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van een veranda op het gelijkvloers van een appartementsgebouw nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 21/09/2023 tot 05/10/2023 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;
- Algemeen
- Overwegende dat de veranda zichtbaar is op de luchtfoto's van 1987; dat de eigenaar de veranda vernieuwd heeft tussen 2015 en 2016 ;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.1674 betreffende het bouwen van een opbrengsthuis met garage afgeleverd op 09/03/1953;
- Inplanting
- overwegende dat de woning zich bevindt langs de toegang tot de overdekte garages binnen het huizenblok;
- Volumetrie
- overwegende dat de veranda een voortzetting is van de keuken;
- overwegende dat de veranda 1,62m lang is en dieper ligt dan de gemene muur met meer dan 3m aan de linkerkant (nr. 17);
- overwegende dat de veranda een oppervlakte heeft van 4,09m²;
- overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de gemene muur vereist; dat de aanvraag geen impact heeft op de aangrenzende woningen;
- Overwegende dat de afwijkingen miniem zijn;
- Binneninrichting
- overwegende dat de veranda is omgebouwd tot eetruimte;
- overwegende dat de aanvraag het comfort en de bewoonbaarheid van de woning verbetert;
- overwegende dat de woning één slaapkamer heeft en een oppervlakte van 73,62m²;
- Overwegende dat de aanvraag conform met de titel I en II van de GSV is;
- Gevels
- Overwegende dat de veranda bestaat uit wit aluminium;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijke ordening beantwoordt;

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

De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) en op art.8 van titel II van de GSV (SAS) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED
LEEFMILIEU BRUSSEL/
GEMEENTEBESTUUR

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

Réunion de la Commission de Concertation du 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12037

Madame Virginie ADANT: *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée ainsi que la modification du volume au 1er étage ;*

Avenue de l'Exposition, 258

AVIS

• Généralités

- vu que la demande se situe le long d'un espace structurant, en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 5.01 du quartier de la Vallée de Molenbeek, approuvé par arrêté royal du 26/01/1988 : zone mixte d'habitation et d'entreprise ;
- considérant que la demande vise *la rénovation d'une maison unifamiliale : la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée ainsi que la modification du volume 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) ;
 - dérogation à la prescription urbanistique du PPAS en ce qui concerne les toitures ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

• Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.10456 délivré en date du 16 janvier 2018 pour « la démolition et la reconstruction d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale » ;
- Considérant que ce permis d'urbanisme a été prorogé pour une durée d'un an, que le permis en question est arrivé à expiration le 10 février 2021 ;
- Considérant que les travaux n'ont jamais été entrepris, que le permis J.10456 est dès lors périmé ;
- Considérant que le permis J.12037 a été introduit le 26 avril 2023 et prévoit des travaux identiques à ceux repris dans le permis J.10456 ;

• Implantation, gabarit et volumétrie

- Considérant que le bien se situe dans l'îlot délimité par l'Avenue de l'Exposition, la Chaussée de Dieleghem et le parc Baudouin ;
- Considérant que le bien est situé entre un parking (n°260) et une habitation de gabarit R+2 avec une toiture à versants ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la véranda et de la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée ;

- Considérant que l'annexe existante dispose d'une toiture en pente vitrée ; que la demande prévoit la construction d'une annexe avec une toiture plate de même profondeur que l'annexe existante ;
- Considérant que le nouveau volume dépassera de 5,20 m le voisin de droite (n°256) au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande déroge dès lors à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU, que le nouveau volume remplace une construction existante, que la dérogation est dès lors acceptable ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition du volume comprenant un WC et une loggia en façade arrière au 1^{er} étage ;
- Considérant que la demande prévoit de maintenir le châssis (porte-fenêtre) en PVC entre la chambre et la loggia existante, qu'un garde-corps métallique de teinte gris foncé sera placé afin de limiter l'accès sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la toiture plate sera recouverte de gravier ;
- Considérant que, d'une part, le plan particulier d'affectation du sol n'autorise que les toitures à versants, que d'autre part, la nouvelle annexe implique une rehausse de +/- 76 cm du mur mitoyen de droite (n°256) ;
- Considérant que la demande déroge dès lors à la prescription urbanistique du PPAS en ce qui concerne les toitures et à l'art. 6 (toiture-hauteur) du titre I du RRU ;
- Considérant la toiture plate s'intègre aux caractéristiques du bâtiment puisque l'annexe existante au 1^{er} étage dispose également d'une toiture plate ;
- Considérant que la rehausse du mur mitoyen est minime et n'aggrave pas la situation existante par rapport au voisin ;
- Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

• Aménagements intérieurs

- Considérant que la reconstruction de l'annexe permet de réorganiser les espaces intérieurs au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le WC existant sera déplacé et sera accessible depuis le hall d'entrée ;
- Considérant que le séjour, la cuisine et le coin salle à manger formeront un seul espace ;
- Considérant que le nouvel agencement des espaces au rez-de-chaussée améliore le confort des habitants ;
- Considérant que la configuration des pièces au 1^{er} étage reste inchangée, que la superficie nette éclairante minimum n'est pas respectée pour les chambres 1 et 2, que la demande déroge dès lors à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- Considérant qu'il s'agit d'une situation existante ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

• Façades

- Considérant que la demande prévoit l'harmonisation de la façade arrière par la mise en place d'un revêtement de teinte claire (type crépis sur isolant) ;
- Considérant la façade avant qui figure dans les documents graphiques transmis dans le cadre de la demande ; que la porte d'entrée est référencée dans la légende comme « 6 : porte en bois de teinte gris foncé » dans la situation existante ;
- Considérant que la porte d'entrée a été repeinte entre 2009 et 2013 ;
- Considérant que la nouvelle porte s'accorde avec la façade et peut dès lors être régularisée ;

• Conclusion

- Considérant ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) , la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la dérogation à la prescription urbanistique du PPAS en ce qui concerne les toitures et la dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 15/09/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12015

Zino & Elisa Boisdenghien - Maes: *de renovatie van een eengezinswoning : het afbreken en heropbouw van een uitbouw op het gelijkvloers langs de achtergevel;*

Vanderborghstraat, 163.

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de *renovatie van een eengezinswoning : het afbreken en heropbouw van een uitbouw op het gelijkvloers langs de achtergevel* nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 24/08/2023 tot 07/09/2023 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Gelet op de bouwaanvraag 2875 afgeleverd op 21 mei 1902 voor “het bouwen van een huis” ;
- Gelet op de bouwaanvraag J.200 afgeleverd op 11 juni 1946 voor “het bouwen van een bijgebouw (keuken) en een terras op de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel + bouwen van een WC op het gelijkvloers achteraan”;
- Inplanting & volumetrie
- Gelet dat volgens de luchtfoto's (gis.urban.brussels) blijkt dat de overdekte koer (gelijkvloers) en het terras (1^{ste} verdieping) door de jaren heen werden gewijzigd ;
- Gelet op het feit dat op basis van de luchtfoto's, het moeilijk is om een precieze datum (jaar) vast te stellen waarop de werkzaamheden zijn uitgevoerd maar dat de werken zijn vóór 01 januari 2000 werden uitgevoerd ;
- Gelet op het feit dat het terras op de 1^{ste} verdieping naar een gesloten wasruimte omgevormd werd ;
- Gelet op het feit dat de aanvraag het afbreken van de volumes op het gelijkvloers voorziet (deels van de keuken en de eetkamer) ;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een eenvoudig volume voorziet ; dat de nieuwe achtergevel de ondiepste buur (links – n°161) met meer dan 3 meter overschrijdt ; dat de aanvraag afwijkt van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en van art. 6 (dak van de mandelig bouwwerk) van titel I van de GSV ; dat het volume in de bebouwde stedelijke omgeving past ; dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn ;

- Overwegende dat de nieuwe achtergevel iets terug ligt ten opzichte van de gevel van de diepste buur (rechts – n°165) ;
- Overwegende dat het harmonieuzer zou zijn om de twee diepste achtergevels op een lijn te brengen ;
- Binneninrichting
- Overwegende dat de aanvraag de indeling van de ruimtes op het gelijkvloers verbeterd ;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 10 van titel II van de GSV (natuurlijke verlichting) aangezien dat de glasoppervlakte van de leefruimte en bibliotheek niet voldoende zijn in verhouding tot de vloeroppervlaktes; dat deze afwijking ~~betreft~~ bestaande ruimtes betreft; dat het bouwen van een nieuwe aanbouw de visuele verbinding met de tuin verbeterd ;
- Overwegende dat hetzelfde geldt voor de bureauruimte et de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping ; dat de afwijking aanvaardbaar is ;
- Gevels
- Overwegende dat de ramen en de inkomdeur in donkerbruin (houtlook) PVC zijn ; dat het buitenschrijnwerk niet oorspronkelijk is maar dat de verdeling van de ramen in de laatste vergunde plannen (2875) niet getekend werd ; dat de bestaande ramen en inkom met de esthetische stijl van de voorgevel van het betrokken goed en van de naastliggende buur (rechts – n° 165) toch passen ;
- EPB/Ventilatie/Hygiëne
- Overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel voorziet ;
- Overwegende dat er een fout in de doorsnede zit ; dat de architect tijdens de vergadering bevestigd heeft dat de achtergevel volledig geïsoleerd zal worden;
- Overwegende dat de aanvraag het comfort en de energetische prestaties van het gebouw verbeterd ;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de beginselen van goede ruimtelijk ordening ;

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

- De achtergevel van de nieuwe aanbouw met de achtergevel van de diepste buur (rechts – n°165) uitlijnen ;

De afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) en de afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk) 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 constitatieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12032

Monsieur et Madame Pascal & Patricia GEORTAY - VAN LANGENDONCK: *la transformation d'un immeuble de rapport : la modification d'une partie du logement au rez-de-chaussée en salon de coiffure et la division du logement aux 1er et 2ème étages en deux appartements ;*

Chaussée de Jette, 600.

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise *la transformation d'un immeuble de rapport : la modification d'une partie du logement au rez-de-chaussée en salon de coiffure et la division du logement aux 1er et 2ème étages en deux appartements ;*
- 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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.4401 délivré en date du 6 juin 1968 pour « des transformations », que les transformations concernaient l'extension du volume au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.4889 délivré en date du 2 août 1973 pour « des transformations », que les transformations concernaient la modification de la vitrine et le revêtement de la façade du rez-de-chaussée ;
- Implantation, gabarit, volumétrie
- Considérant le bien se situe dans l'îlot délimité par la Chaussée de Jette, la Place Reine Astrid et l'Avenue de Laeken ;
- Considérant la situation de fait et les photos aériennes disponibles (BruGIS); que la véranda est visible depuis 1996 ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la véranda et l'extension du volume au rez-de-chaussée ; que l'emprise au sol restera inchangé ;

- Considérant que la demande prévoit l'extension du volume au 1^{er} étage en façade arrière ;
- Considérant que les modifications proposées impliquent que la demande déroge à l'art. 4 et à l'art. 6 du Titre I du RRU, que ces modifications n'ont cependant pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines puisque celles-ci sont entièrement bâties ;
- Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- Considérant que la demande prévoit d'insérer une fenêtre dans la façade latérale de l'extension au 1^{er} étage ; que cela implique une dérogation au code civil qui stipule que dans le cas d'une vue droite il y a lieu de respecter une distance minimale de 190 cm par rapport aux limites de la parcelle ; qu'il y a dès lors lieu de limiter les vues depuis la nouvelle fenêtre ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière ;

- Extension du salon de coiffure – modification du logement existant

- Considérant que la demande prévoit d'affecter l'entièreté du rez-de-chaussée au salon de coiffure ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- Considérant que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation que « pour permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet » ; ce qui est le cas de la présente demande ;
- Considérant que l'extension du volume permet d'une part d'agrandir l'espace dédié au salon de coiffure et d'autre part d'aménager des locaux annexes (WC et kitchenette) ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le WC et le salon de coiffure ;

- Modification du nombre d'unités de logements

- Considérant que la demande prévoit de diviser le logement en un appartement 1 chambre au 1^{er} étage et un duplex deux chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Considérant les lignes directrices de conduite pour la modification du nombre d'unités de logement et la subdivision de logements existants (décision du Collège du 19 août 2008) ;
- considérant la disposition générale A.1 stipule qu'en cas de largeur de façade principale (entre axes mitoyens ou non) inférieure à 5,50 et/ou de superficie de plancher nette (selon la définition du titre II du RRU) habitable inférieure à 150 m² : que les immeubles de rapport ne peuvent faire l'objet d'une division d'un ou plusieurs des logements existants et que les maisons unifamiliales ne peuvent être divisées ;
- considérant la disposition générale A.1 stipule que tous les logements doivent respecter les normes d'habitabilité du titre II du RRU, ce qui n'est pas le cas, et que tous les logements doivent respecter, entre autres, les conditions suivantes:
 - en cas d'augmentation du nombre de logements dans un immeuble de rapport ou de subdivision d'une maison unifamiliale on doit retrouver dans le bâtiment concerné des logements de qualité équivalente;
 - un espace de rangement doit être prévu par unité de logement, soit intégré à l'unité de logement, soit regroupé avec les autres espaces de rangement en un autre endroit de l'immeuble;
- Considérant que l'aménagement de deux logements densifie le bien ; que la demande n'améliore pas les parties communes du bien puisque la demande déroge à l'art. 16 (local commun à ordures), à l'art. 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) et à l'art. 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du titre II du RRU en vigueur ;

- Considérant les plans transmis dans le cadre de la demande ; que les superficies indiquées sur le plan des combles (situation projetée) sont erronées ; que la chambre 01 a une superficie nette de 13,00 m² ; que la chambre 02 a une superficie nette de 7,8 m² ;
- Considérant de plus que l'aménagement des deux logements n'est pas qualitatif pour les raisons suivantes :
 - Aucun logement ne dispose d'espace extérieur qualitatif ;
 - Aucun logement ne dispose d'un local de rangement en son sein ;
 - L'appartement au 1^{er} étage dispose d'un séjour avec cuisine ouverte de moins de 28 m² ; que celui-ci ne dispose pas d'une superficie nette éclairant suffisante par rapport à sa superficie ;
 - Le duplex ne dispose pas de chambre d'une superficie minimale de 14,00 m² et que la superficie de la seconde chambre est inférieure à 9,00 m² ;
- Considérant dès lors que la demande déroge donc à l'art. 3 (superficie minimale), à l'art. 3 (espace de rangement) et à l'art. 10 éclairement naturel du titre II du RRU en vigueur ;
- Considérant que le nombre important de dérogations sollicitées qui affectent l'habitabilité des logements ;
- Façades
 - Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis en bois actuels par des châssis en PVC ; qu'il y a lieu de respecter les divisions existantes et de suivre le cintrage des baies ;
 - Considérant que la demande prévoit de remplacer la porte d'entrée vitrée par une porte d'entrée en aluminium pleine ; que cette modification s'intègre dans la composition de la façade ;
 - Considérant que les modifications apportées à la façade arrière vise à harmoniser celle-ci et améliore les qualités esthétiques de celle-ci ;
- Conclusion
 - Considérant que les modifications du volume s'intègrent au cadre environnant bâti ;
 - Considérant néanmoins le nombre de dérogations au titre II du RRU en vigueur ; que les normes d'habitabilité des logements ne sont pas suffisamment respectées ;

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

- Maintenir un seul logement aux étages ;
- Limiter les vues droites depuis la fenêtre de la chambre au 1^{er} étage et soit prévoir un vitrage translucide soit supprimer la fenêtre latérale et agrandir la fenêtre en façade arrière pour garantir une superficie nette éclairante suffisante ;
- Prévoir un sas entre le WC et le salon de coiffure ;
- Respecter les divisions et cintrage d'origine ;

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

La dérogation à l'art. 3 (superficie minimale), la dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel), la dérogation à l'art. l'art. 16 (local commun à ordures), la dérogation à l'art. 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant), la dérogation à l'art. 18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) 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 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12083

Monsieur Zakar Bashyan: *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements 1-chambre, de l'extension de la façade arrière au rez-de-chaussée, 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 *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 répartit les logements (3 unités) comme suit :
 - 1 appartement 1-chambre au rez-de-chaussée ;
 - 1 appartement 1-chambre au 1^{er} étage ;
 - 1 appartement 1-chambre au 2^{ème} étage ;
- considérant qu'en situation de droit, le bien dispose d'un auvent au 1^{er} 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^{ème} étage est de 22,3 m² ; que la surface de la chambre est de 13,5 m² ;
- considérant dès lors que l'unité d'habitation située au 2^{ème} 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^{ème} 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 m²) 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.

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 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12029

GRETRY SHOPPING CENTER S.A. : *le changement d'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée commercial par la division de 2 commerces en 4 unités commerciales, le placement de 2 évacuations de hotte, le changement d'affectation de la zone de stockage au 1er étage en un appartement 3-chambres, l'aménagement d'une chambre supplémentaire au 2e étage en vue d'y aménager un appartement 3-chambres, la mise en place de 2 terrasses pour les logements, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), le remplacement des vitrines, des portes d'entrée, des châssis aux étages, la création de nouvelles baies, le placement d'un auvent et de 5 enseignes ainsi que la modification des matériaux de parement des façades avant;*
Chaussée de Jette 691-695.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant et d'un liseré de noyau commercial 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 Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise *le changement d'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée commercial par la division de 2 commerces en 4 unités commerciales, le placement de 2 évacuations de hotte, le changement d'affectation de la zone de stockage au 1er étage en un appartement 3-chambres, l'aménagement d'une chambre supplémentaire au 2e étage en vue d'y aménager un appartement 3-chambres, la mise en place de 2 terrasses pour les logements, des modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), le remplacement des vitrines, des portes d'entrée, des châssis aux étages, la création de nouvelles baies, le placement d'un auvent et de 5 enseignes ainsi que la modification des matériaux de parement des façades avant ;*
- 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.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- 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 **J.3689** délivré sous conditions en date du 10/01/1964 pour « *des travaux de rénovation* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une **AG114-1975** en 1975 pour « *des travaux de rénovation de façade* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.5177** délivré sous conditions en date du 27/12/1976 pour « *des travaux de rénovation* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une **AG78-1989** en date du 07/09/1989 pour « *la démolition des auvents et la rénovation de la façade* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7054** délivré sous conditions en date du 03/02/1998 pour « *des travaux de rénovation de la façade et aménagements intérieurs* » ;

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7071** délivré sous conditions en date du 03/02/1998 pour « *la modification des vitrines* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.8539** classé sans suite en date du 01/12/2009 pour « *la rénovation de la façade de la rue et réaménagement de la cave en espace commercial* » ;

Généralités

- considérant qu'en situation de droit, les fonctions intérieures sont réparties de la manière suivante :
 - au sous-sol : seul le commerce de biens dispose d'une cave au sous-sol. Des caves communes (des locaux techniques) sont également accessibles ;
 - le rez-de-chaussée est occupé par deux commerces de 115 m² et de 332 m², ainsi qu'une réserve de 49,5 m². Les entrées vers les deux commerces se situent du côté de la chaussée de Jette. Une 3^{ème} entrée distincte pour les parties privatives (logements et locaux sociaux des commerces) est accessible du côté droit de la façade ;
 - le 1^{er} étage accueille des locaux sociaux, accessoires au commerce (bureaux et local d'archives) ;
 - le 2^{ème} étage est composé d'un logement 2-chambres ;

Aménagements

- considérant que la demande porte également sur le changement d'utilisation d'une partie de la surface commerciale en surface « Horeca » ;
- considérant que la demande prévoit la division du commerce de biens en vue de créer 3 unités commerciales ; que le commerce de service est maintenu ;
- considérant que les commerces se composent comme suit :
 - zone 1 (141,5 m²) : réaménagement d'une surface commerciale donnant sur la chaussée de Jette en Horeca avec une cave privative ;
 - zone 2 (115 m²) : maintien d'un commerce avec quelques vitrines supplémentaires pour se rapprocher de la situation d'origine ;
 - zone 3 (183 m²) : création d'un commerce Horeca accessible depuis la rue Léopold 1^{er} avec une cave accessible par un nouvel escalier ;
 - zone 4 (57 m²) : création d'un nouveau commerce accessible depuis la rue Léopold 1^{er} ;
- considérant que dans sa note explicative le demandeur ne précise ni le type de commerce Horeca souhaité (snacks, restaurants, salons de consommation, ...) ni l'utilisation des 2 autres commerces ; que de plus la note explicative ne renseigne pas les horaires d'ouverture envisagés ;
- considérant également que la demande ne précise pas non plus les spécificités d'organisation des locaux de réserves et ne précise pas si les restaurants projetés possèdent un local pour les déchets ;
- considérant qu'afin d'éviter toutes nuisances, ce type de local doit être prévu ;
- considérant qu'aux abords immédiats du bien, se trouve un nombre important d'établissements spécialisés dans des produits de restauration et qu'il convient de favoriser la diversité de l'offre commerciale pour les riverains, le choix pour le consommateur ainsi que d'encourager la diversité commerciale dans le quartier ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier l'utilisation des commerces de type « Horeca » ;
- considérant qu'en matière d'affectation, le projet propose de modifier la destination des locaux sociaux (+/- 145 m²) situés 1^{er} étage au bénéfice d'un logement 3-chambres ainsi que la modification de la typologie du logement sis au 2^{ème} étage (réaménagement d'un appartement 2-chambres en un appartement 3-chambres) ;

- considérant que le projet propose des logements confortables répondant aux normes minimales d'habitabilité et que l'affectation de logements à la place de bureaux est compatible avec la zone ;
- considérant malgré tout que l'aménagement du logement du 1er étage propose des chambres à l'angle du bâtiment, que celles-ci donnent directement sur la place Reine Astrid et qu'il serait plus judicieux d'y prévoir plus tôt les espaces de vie, comme dans le logement du 2ème étage ;
- considérant que le projet vise à offrir un espace extérieur privatif pour chaque logement ;
- considérant que des espaces verdurisés sont prévus autour des nouvelles terrasses et un pare-vue de 2 m de hauteur est installé ;
- considérant que la toiture plate de + ou – 325 m² est maintenue ; qu'afin de pouvoir accueillir les panneaux photovoltaïques, les coupoles recouvertes de roofing sont supprimées ;
- considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme impose que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² soumises à un permis d'urbanisme soient aménagées en toitures verdurisées ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il serait donc souhaitable de combiner une toiture végétale sur l'entièreté de la toiture plate et les panneaux photovoltaïques ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de locaux communs pour les logements (ordures ménagères, rangement de matériel de nettoyage et local pour véhicules à deux roues et voitures d'enfants) ; que dès lors la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble au R.R.U. Titre II, art.16 ordures ménagères, art.17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants et art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;
- considérant que la demande a pour objectif de créer du logement destiné à accueillir des familles ; que l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants indique qu'un local vélos-poussettes doit être aménagé ;
- considérant que ce type d'aménagement est susceptible de générer des problèmes au sein de l'immeuble (vélos-poussettes dans le chemin, problèmes en cas d'évacuation,...) ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos-poussettes pratique et proportionné au nombre de chambres, quitte à diminuer la zone 1 de commerce ou à revoir la disposition du rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 17 du titre II du RRU n'est pas acceptable ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que les commerces « Horeca » se situe en zone d'habitation et de commerce ; que celui-ci présente un risque de nuisances olfactives pour les riverains ;
- considérant que la demande prévoit de fixer les hottes des commerces « Horeca » (zones 1 et 3) sur la façade arrière du bâtiment principal ;
- considérant que les conduits de hottes du secteur « Horeca » sont réalisés en priorité à l'intérieur de la construction ; que s'il est impossible de respecter cette condition, ils peuvent être établis le long de la façade arrière du bâti principal en respectant certaines conditions ; que les équipements de ventilation ne peuvent porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;

Façades

- considérant qu'en situation de fait les façades du bien souffre d'un grave manque d'entretien ; qu'il y a lieu de remettre en état ou remplacer à l'identique les différents éléments de façade visible depuis l'espace public (claustra en bois, éléments en béton, corniches, briques de parement, ...) ;
- considérant que les façades à rue sont composées de briques de parement de ton ocre ; que la demande prévoit de les nettoyer et de les remettre en état ;

- considérant également que la demande prévoit de reconstruire l'auvent (datant de 1964 et supprimé en 1989) le long des façades à rue ; que celui-ci sera réalisé en aluminium ton gris foncé et sera muni d'un éclairage intégré ;
- considérant que l'auvent, bien que de dimension et de matérialité différente (profondeur de 105 cm et situé à une hauteur de 356 cm par rapport au niveau du trottoir), est conforme au Titre I du RRU ;
- considérant que les devantures commerciales du rez-de-chaussée sont remplacées ; qu'elles sont composées en situation de droit comme suit :
 - Façade avant - rue Léopold 1er (de gauche à droite) :
 - une baie en brique de verre ;
 - un volet en acier ;
 - une sortie de secours en acier laqué (de couleur grise) ;
 - deux châssis fixes avec un soubassement en briques de parement et des carrelages bruns orangés ;
 - une baie vitrée centrale flanquée de deux châssis fixes ;
 - un revêtement en bois tropical sur une ossature en bois avec un panneau de façade en contreplaqué blanc ;
 - deux vitrines fixes de couleur bleue, chacune avec une imposte dans la partie supérieure ;
 - une double porte en partie centrale, flanquée de deux châssis fixes de couleur bleue (située à l'angle entre la rue Léopold 1er et la chaussée de Jette), menant au commerce de service ;
 - Façade latérale - chaussée de Jette (de gauche à droite) :
 - une vitrine fixe de couleur bleue avec une imposte dans la partie supérieure ;
 - une vitrine fixe avec un soubassement de couleur blanc cassé ;
 - une double porte de couleur blanc cassé menant au commerce de biens ;
 - une porte d'entrée en PVC de couleur blanche, flanquée d'un grand châssis fixe menant aux étages ;
- considérant que la demande actuelle prévoit les modifications suivantes au rez-de-chaussée :
 - Façade avant :
 - installation d'un distributeur de billets surmonté d'un panneau sandwich gris-noir et d'un soubassement en panneau gris collé sur le panneau sandwich de couleur gris satin, à la place de la baie en brique de verre ;
 - aménagement d'une porte d'entrée flanquée d'un grand châssis fixe en aluminium de couleur gris-noir menant au commerce (zone 4) ;
 - aménagement de trois vitrines en aluminium de couleur gris-noir (à la place des deux anciens châssis fixes avec soubassement et de la baie vitrée centrale flanquée de deux châssis fixes) ;
 - aménagement d'une seconde double porte en partie centrale, également flanquée de deux châssis fixes de couleur gris-noir, menant au commerce Horeca (zone 3) ;
 - remplacement des anciens châssis (anciennes vitrines) derrière le revêtement en bois par des vitrines en aluminium de couleur gris-noir, chacune avec une imposte dans la partie supérieure ;
 - remplacement de l'entrée existante à l'angle (zone 2) par une double porte en partie centrale, flanquée de deux châssis fixes de couleur gris-noir et comprenant une imposte ;
 - Façade latérale :
 - remplacement des châssis au rez-de-chaussée par des châssis en aluminium, chacun avec une imposte de couleur gris-noir ;
 - remplacement de l'entrée existante vers le commerce (zone 1) par une double porte en partie centrale, flanquée de deux châssis fixes de couleur gris-noir ;

- remplacement de la porte d'entrée en PVC menant vers les logements par une nouvelle porte en aluminium de couleur gris-noir ;
- Enseignes : trois zones d'enseignes sont prévues sur la façade de la rue Léopold 1er et une sur la façade de la chaussée de Jette, positionnées au-dessus des entrées des commerces ;
- considérant que le placement des enseignes nécessitera l'octroi d'un permis d'urbanisme spécifique, si celles-ci ne sont pas conforme au Titre VI du RRU ;
- considérant que les châssis des étages en façade à rue (chaussée de Jette) seront remplacés par des châssis en aluminium de couleur blanche afin d'harmoniser l'ensemble de l'immeuble ; que les divisions sont inchangées ;
- considérant de ce qui précède que la modification des menuiseries en façade avant est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également d'isoler la façade arrière ; que la façade arrière du logement est prévue en crépis couleur ocre (RAL 1032), avec des châssis en PVC blanc ;
- considérant cependant que la façade arrière est visible depuis l'espace publique ; que l'harmonie entre les façades visibles depuis l'espace publique doit être conservée ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les finitions de la façade arrière afin que celles-ci ne dénaturent pas l'aspect architectural de l'immeuble ;

Conclusion

- considérant que la demande permet de remplacer le mur aveugle de la rue Léopold 1er et de dynamiser le quartier de la Place Reine Astrid ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir une cave pour chaque logement, un local pour vélos et voitures d'enfants, un local poubelles et un local pour le rangement du matériel d'entretien ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- préciser l'utilisation des commerces afin d'éviter la nécessité de devoir réintroduire de nouvelles demandes de permis d'urbanisme ;
- prévoir un accès aux caves et des locaux communs et vélos pour les logements ;
- préciser les finitions de la façade arrière ;
- remettre en état les claustras en façade avant ainsi que les différents éléments de façade ;
- prévoir une toiture végétale sur l'entièreté de la toiture plate ;
- revoir l'esthétique des conduits de hotte ;
- revoir l'aménagement de l'appartement du 1^{er} étage ;
- prévoir une zone technique pourvue le cas échéant d'un bardage acoustique pour les futures installations HVAC ;
- faire une proposition de mise en lumière du bien ;

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les dérogations aux articles 13, 16, 17 et 18 du titre II du RRU (toiture végétalisée, ordures ménagères, local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants et local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) 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 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12040

Monsieur et Madame Laurent & Katharina GALLOIS: *l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière et d'un escalier extérieur, l'isolation de la façade avant, le remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de garage et la régularisation du placement d'un garde-corps au 3e étage en façade avant ;*
Avenue Odon Warland 61.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (**PRAS**) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière et d'un escalier extérieur, l'isolation de la façade avant, le remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de garage et la régularisation du placement d'un garde-corps au 3e étage 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 :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - 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) ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- 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 **J.2124** classé sans suite en date du 08/06/1956 pour « la construction d'une maison de rapport » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.2485** délivré en date du 19/12/1957 pour « la construction d'une maison d'habitation » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10350** délivré sous conditions en date du 02/05/2017 pour « la construction d'une annexe et d'une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale avec rehausse de la toiture » ;

Généralités

- considérant que l'affectation du bien reste une maison unifamiliale ; que celle-ci dispose d'un jardin au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme actuelle fait suite au permis réf. J.10350 ; que celui-ci n'a pas été entièrement réalisé à cette date ;
- considérant que l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que la terrasse située au 1^{er} étage n'ont pas été réalisées ;

Aménagements extérieurs

- considérant que la demande vise à réaliser une terrasse en façade arrière au 1^{er} étage en lieu et place de l'extension non exécutée ;
- considérant qu'il s'agit d'une extension de la terrasse existante ; que celle-ci possède actuellement une profondeur de 1,14 m sur toute la largeur de la façade ;
- considérant que la demande prévoit d'agrandir cette terrasse à 2,56 m de profondeur ; que celle-ci dépasse de 3,6 m le voisin le moins profond (n°63) ;

- considérant que cet aménagement ne respecte pas le retrait légal de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et nécessitera le rehaussement du mur mitoyen côté n°63 d'une hauteur de 2,18 m sur toute sa profondeur afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes ;
- considérant que la terrasse dépasse en profondeur le gabarit de l'annexe initialement prévue dans le permis d'urbanisme J.10350 ;
- considérant que, selon la note explicative, la terrasse sera construite en « métal » et disposera d'un revêtement en bois ;
- considérant que la demande implique dès lors une dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, notamment concernant la profondeur et la hauteur de constructions mitoyennes ;

Façades

- considérant que la demande envisage d'isoler la façade à rue par l'extérieur ; (isolant + plaquettes de brique de parement) et que cette épaisseur entraînera un dépassement du front de bâtisse de 60 mm ;
- considérant que cette intervention améliore la performance énergétique de la maison unifamiliale ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 3, implantation, en ce que, du fait de l'isolation extérieure, la façade avant n'est plus implantée à l'alignement et empiète sur le domaine public ; qu'une isolation extérieure au rez-de-chaussée n'est pas envisageable ;
- considérant cependant que le rez-de-chaussée ne sera pas isolé et que le soubassement en pierre bleue sera conservé ;
- considérant que les seuils de fenêtres existants seront démontés et récupérés ;
- considérant que la modénature de la façade n'est pas conservée entièrement, notamment au 2^{ème} étage ;
- considérant que toutes les menuiseries extérieures en façade à rue seront remplacées par des châssis de matérialité identique par rapport aux matériaux d'origine et de même couleur (blanc) ;
- considérant qu'il a été constaté sur les plans que la demande vise à placer des volets devant les châssis au 2^{ème} étage ; que la demande ne précise ni la matérialité, la couleur de ces éléments ;
- considérant qu'au vu de la coupe introduite (A-A), les 3 volets au 2^{ème} étage sont munis de caissons en façade avant ;
- considérant que la présence de caisson modifie l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que ces volets auront pour conséquence de rompre l'harmonie architecturale avec les bâtiments voisins ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'enlever les volets et leur caissons en façade avant ou de les intégrer à l'intérieur du bâtiment ;
- considérant que la demande vise également à régulariser la pose d'un garde-corps en aluminium au 3^{ème} étage en façade avant ;
- considérant qu'au regard des informations en notre possession ces travaux ont été réalisés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant dès lors que la demande concerne la mise en conformité de cet aménagement ;
- considérant que les modifications en façade avant dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble ;
- considérant que le bâtiment principal doit être réalisé avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

PEB / Ventilation / Hygiène

- considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ; que tel n'est pas le cas aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Conclusion

- considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ;

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

- retrouver les éléments décoratifs existants en façade (bandeau, trumeau, corniche, etc...) et supprimer les volets apparents ;
- prévoir une porte d'entrée similaire à la porte d'entrée existante ou maintenir celle existante en la sécurisant ;

Les dérogations aux art. 3, 4 et 6 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant, profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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 13/10/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11793

Monsieur Nejazi MIFTARI: *objet de la demande initiale* : la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels) et le placement d'un enduit sur isolant en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot; *objet de la demande modifiée* : la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt et de la division de celui-ci en 2 unités, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels) et le placement d'un enduit sur isolant en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;
Rue Edouard Faes 122-128.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (**PRAS**) ;
- vu que la demande se situe dans une zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (**PPAS**) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale* : la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels) et le placement d'un enduit sur isolant en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;
 - *objet de la demande modifiée* : la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt et de la division de celui-ci en 2 unités, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels) et le placement d'un enduit sur isolant en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;
- 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - 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 **J.3329** délivré en date du 18/09/1961 pour « la construction d'un dépôt de denrées coloniales » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10274** refusé en date du 17/25/2017 pour « la démolition/reconstruction de la toiture avec rehausse des mitoyens d'un dépôt de boissons situé à l'arrière du bâtiment » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11330** refusé en date du 21/09/2021 pour « la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur,

la rehausse du mur mitoyen et le placement d'un bardage en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot » ;

Généralités

- considérant l'avis défavorable de la commission du 17/02/2023 libellé comme suit :
 - « vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;
 - considérant que la demande vise à la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels) et le placement d'un enduit sur isolant en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 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 d'une construction mitoyenne) ;
 - 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 la zone de cours et jardins ;
 - considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
 - considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'augmentation de volume occasionnée par l'aménagement de la toiture plate ;
 - la nature de l'activité principale ;
 - la transformation de l'immeuble en intérieur d'îlot en unités d'habitation ;
 - l'impossibilité d'accès de l'immeuble en intérieur d'îlot par les services de secours en cas d'incendie et d'urgence et ainsi le manque de sécurité pour les riverains voisins ;
 - la perte d'intimité des habitations voisines et la facilité de passage par les plateformes ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.3329** délivré en date du 18/09/1961 pour « la construction d'un dépôt de denrées coloniales » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10274** refusé en date du 17/25/2017 pour « la démolition/reconstruction de la toiture avec rehausse des mitoyens d'un dépôt de boissons situé à l'arrière du bâtiment » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11330** refusé en date du 21/09/2021 pour « la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur, la rehausse du mur mitoyen et le placement d'un bardage en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot » ;

Généralités

- considérant que la demande porte sur 2 objets distincts :
 - la réfection d'une ancienne toiture à versants (localisée à l'arrière gauche de la parcelle) couvrant un bâtiment destiné au stockage et adossé à un commerce (**objet de la demande n°1**) ;

- *la réfection d'une ancienne toiture plate (situé entre le petit local de droite et le fond de la parcelle) couvrant la zone latérale droite de la parcelle et également destinée au stockage (objet de la demande n°2) ;*
- *attendu que, pour le dossier de permis d'urbanisme J.11330, la commission de concertation en séance du 25/03/2022 a émis l'avis suivant :*
 - *« vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
 - *vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
 - *vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;*
 - *considérant que la demande vise à la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur, la rehausse du mur mitoyen et le placement d'un bardage en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;*
 - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :*
 - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
 - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;*
 - *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 la zone de cours et jardins ;*
 - *considérant que 3 réclamations ont été introduites ;*
 - *considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la sécurité, la contamination par l'amiante, la hauteur du projet, la démolition de la toiture en intérieur d'îlot sans protection des murs mitoyens, la rehausse des murs mitoyens, l'aménagement d'un immeuble de rapport en intérieur d'îlot et les nuisances sonores ;*
 - *considérant que la demande prévoit le remplacement d'une ancienne toiture plate en intérieur d'îlot (déjà démolie, sans permis d'urbanisme) par une toiture plate plus haute (2^{ème} objet de la demande) ;*
 - *considérant que cette nouvelle toiture impliquera une rehausse des murs mitoyens, que cette rehausse est en dérogation à l'article 6 du Titre 1 du RRU concernant la toiture d'une construction mitoyenne ;*
 - *considérant que cette rehausse diminuera donc l'ensoleillement des immeubles voisins et nuira aux qualités résidentielles de ceux-ci ;*
 - *considérant que la rehausse des murs mitoyens aggrave la situation existante par rapport aux voisins ;*
 - *considérant que la hauteur-sous-plafond prévue sous la toiture plate varie entre 3m95 et 4m31 ; que cette nouvelle hauteur n'est pas nécessaire et qu'il y a lieu de prévoir une nouvelle toiture plate avec une légère pente sans rehausse des mitoyens ;*
 - *considérant que la demande prévoit également pour l'arrière bâtiment en intérieur d'îlot la pose en toiture de panneaux sandwichs autoportants de teinte gris anthracite ainsi qu'un nouveau bardage avec isolant en ardoises couleur gris anthracite (1^{er} objet de la demande) ; que cette demande est en dérogation à l'article 4 du Titre 1 du RRU concernant la profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot se trouve à proximité immédiate des habitations sises rue Edouard Faes et rue Corneille De Clercq ;*
 - *considérant les vues directes et l'impact sur l'intimité de tels aménagements ;*

- *considérant l'implantation de ce bâtiment et l'impact de celui-ci sur les habitations voisines ;*
- *considérant que la demande nuit à l'habitabilité des habitations voisines ;*
- *considérant que les dérogations ne se justifient pas ;*
- *considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *considérant qu'il y a lieu de vérifier si ce dépôt et stockage ne nécessitent pas un permis d'environnement ;*

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 d'une construction mitoyenne) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Aménagement (1)

1^{er} objet de la demande :

- *considérant que la demande propose de conserver (dans la mesure du possible) la charpente existante ; qu'à défaut de pouvoir maintenir l'ouvrage existant, le projet réalisera une charpente en bois traditionnelle à l'identique, calquée sur celle existante ; que la nouvelle couverture s'inscrit dans le même profil que l'ancienne ;*
- *considérant qu'une nouvelle couverture en tuiles de terre cuite sera apposée sur la charpente ;*
- *considérant que la cheminée existante ainsi que les fenêtres de toiture sont démolies ;*
- *considérant que deux cheneaux traditionnels en bois viendront terminer les pieds de toiture ;*
- *considérant que la façade avant côté rue Edouard Faes est également retravaillée en vue de corriger les problèmes d'infiltration ; que les éléments en saillie (contreforts) seront comblés et qu'un enduit de teinte blanc sera appliqué afin de parachever l'ensemble et de le rendre étanche à l'eau ;*

2^{ème} objet de la demande :

- *considérant que la demande vise à rationaliser les espaces ainsi que les profils des toitures ;*
- *considérant que le projet prévoit donc une nouvelle couverture en lieu et place des anciennes ;*
- *considérant qu'un réaménagement interne des cloisons est également prévu ; que celui-ci permet de libérer plus d'espace utile ;*
- *considérant que la demande vise à ériger un mur de séparation équipé d'une nouvelle porte sectionnelle (à hauteur de l'ancien local) afin de marquer une limite claire entre les espaces ;*
- *considérant que les colonnes et les quelques murs internes compris dans la zone sont démolis ;*
- *considérant que ces modifications permettent la rationalisation des espaces intérieurs ainsi que l'exploitation maximale de surface utilisable pour les usagers ;*
- *considérant dès lors que la demande prévoit la mise en place d'une couverture en panneaux sandwichs sur la totalité de la surface cumulée du local et des plateaux 1 & 2 ;*
- *considérant que la demande ne prévoit pas de rehausse des murs mitoyens ;*
- *considérant que la toiture plate se positionnera plus bas que la hauteur de la toiture de la situation de fait ;*

- considérant que diverses fenêtres de toit de grandes dimensions sont installées afin d'apporter de la lumière naturelle à l'intérieur de l'espace ;
- considérant que la nouvelle toiture plate non accessible totalise une superficie de 207,6 m² ;
- considérant que la toiture plate projetée n'est pas verdurisée ;
- considérant dès lors que celle-ci est en dérogation à l'art. 13 du Titre I (maintien d'une surface perméable) ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant dès lors que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande J.11330 :
 - la réalisation d'une charpente traditionnelle avec une couverture de toiture en tuiles de terre cuite en lieu et place de versants en panneaux sandwichs sur l'arrière-bâtiment (objet de la demande n°1) ;
 - concernant la réfection de la façade côté Rue Edouard Faes, sur l'arrière-bâtiment (objet de la demande n°1) en intérieur d'îlot, la réalisation d'une surépaisseur d'isolation qui comblerait les décaissés entre les colonnades externes de la façade ainsi qu'un enduit de teinte blanc et ce afin d'améliorer la salubrité et l'esthétique de cette façade ;
 - en ce qui concerne la réalisation d'une toiture plate sur le volume latérale en intérieur d'îlot (objet de la demande n°2), la réfection de la toiture plate sans rehausse (et donc avec une hauteur sous plafond réduite) ;

Aménagements (2)

- considérant qu'il y a lieu de définir clairement l'utilisation/affectation de l'immeuble en intérieur d'îlot ; que les aménagements intérieurs ne sont pas représentés ;
- considérant l'impact visuel important des baies arrière du bien en intérieur d'îlot par rapport aux habitations voisines ;
- considérant que les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) n'ont pas été accordées par la commission de concertation et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de logement en fond de parcelle ;
- considérant qu'il a été constaté lors de la visite sur place du 29/06/2021, que le hangar a été divisé en 2 par un mur de séparation sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande ne renseigne pas cette division ; qu'il y a lieu d'inclure celle-ci à la demande ;
- considérant que le plan général de l'entièreté du rez-de-chaussée est absent, rendant la demande de permis difficilement compréhensible ; que les documents (plans) introduits ne permettent pas de comprendre le projet dans sa globalité, qu'il y a lieu de préciser l'accès au bâtiment arrière ainsi que les liens entre les différents bâtiments ;
- considérant que le projet, tel que présenté, porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ; qu'il y a lieu de préserver son caractère calme ;
- considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue au rez-de-chaussée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit être réalisée en prenant toutes les précautions afin d'assurer et de garantir la quiétude des logements ;

Conclusion

- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation et les aménagements prévus ne sont toujours pas acceptables ;

- *considérant qu'il s'agit d'un projet de démolition/reconstruction d'un immeuble existant ; que dans ce cadre l'amélioration de l'intérieur de l'îlot doit être également significative pour justifier une telle opération ; qu'il y a lieu d'assurer la perméabilité des sols en Région Bruxelloise et de verduriser de manière significative les intérieurs d'îlots ; que la densité bâtie est particulièrement importante dans cet îlot ;*
- *considérant, de ce qui précède, que le projet modifié ne s'inscrit pas dans l'environnement urbain et n'est pas conforme 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 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. »

Aménagements (3)

- considérant les plans modifiés introduits en date du 04/08/2023, que ceux-ci visent à répondre aux objections des commissions de concertation précédentes ;
- considérant la visite sur place effectué en date du 23/03/2023, que celle-ci a permis de se rendre compte exactement de la situation sur place et des liens entre les différentes activités ;
- considérant que le projet modifié prévoit les améliorations suivantes :
 - 1^{er} objet de la demande : *réfection de la toiture à versants pour le bâtiment en intérieur d'îlot* :
 - la charpente existante est conservée dans la mesure du possible : si nécessaire, certaines pièces de bois seront remplacées ;
 - une nouvelle couverture en tuiles de terre cuite sera installée, suivant le profil de l'ancienne toiture ;
 - la façade avant côté rue Edouard Faes sera retravaillée pour corriger les problèmes d'infiltration, les éléments en saillie seront comblés, et un enduit blanc sera appliqué pour rendre la façade étanche.
 - concernant l'affectation et les aménagements :
 - rez-de-chaussée : destiné au stockage de machines à jeux (environ 20 unités), exclusivement pour l'entreposage de ces équipements lorsqu'ils ne sont pas en location ;
 - 1^{er} étage : un bureau dédié à la logistique, des archives liées à l'entrepôt, et une zone de stockage pour les pièces détachées de petites tailles nécessaires à l'entretien des machines ;
 - 2^{ème} objet de la demande : *réfection de la toiture plate* :
 - une nouvelle couverture sera installée avec une structure en bois permettant la pose d'une toiture verte (extensive) pour améliorer les qualités végétales de la parcelle ;
 - un mur de séparation avec une porte sectionnelle sera installé ;
 - le local central du dépôt sera démoli ;
 - des verrières de grandes dimensions seront ajoutées pour apporter de la lumière naturelle à l'intérieur de l'espace ;
 - concernant l'affectation et les aménagements, la zone nouvellement couverte sera utilisée comme dépôt pour les boissons, avec des racks de stockage disposés de chaque côté et en fond de parcelle ;
 - concernant les cheminements internes, tous les accès se font par le n°128. Les véhicules déchargent leurs produits dans l'allée couverte, un chariot élévateur est

utilisé pour déplacer les marchandises vers les emplacements correspondants (dépôt de boissons ou entrée du dépôt de machines à jeux) ;

Conclusion

- considérant qu'une fenêtre située au 1^{er} étage du bâtiment en intérieur d'îlot est actuellement alignée à la même hauteur que la toiture de l'entrepôt ; qu'il y a lieu de rectifier cet élément ;
- considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation et les aménagements prévus sont acceptables moyennant les conditions reprises ci-dessous ;

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

- rectifier le positionnement du châssis du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- ne jamais dissocier le dépôt de boisson du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins, 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.