

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'environnement de classe 1B :**

**Référence : 10/IPE/1861023 ; PE.5396/1B-2022**

**Adresse : avenue Stiénon113 – 125, avenue Rommelaere 40 - 44 .**

**Demandeur : LOJEGA S.P.R.L. :**

**Objet : l'exploitation d'un immeuble de logements comprenant :**

- **3 chaudières au gaz ;**
- **1 installation de cogénération ;**
- **1 parking couvert de 63 emplacements (58 emplacements voitures, 5 Emplacement motos) ;**

---

AVIS

- Vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- Vu que le bien se situe dans le périmètre du **Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 24.07.1954: terrain réservé aux habitations bon marché ;**
- Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour un immeuble de logements ;
- Considérant que la demande vise à **l'exploitation d'un immeuble de logements comprenant :**
  - **3 chaudières au gaz ;**
  - **1 installation de cogénération ;**
  - **1 parking couvert de 63 emplacements (58 emplacements voitures, 5 emplacement motos) ;**
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/08/2023 au 09/09/2023 suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures
- considérant l'absence de réaction durant l'enquête publique ;
- Vu les dernier rapports de contrôle des installations électriques du **30/03/2023** indiquant que les installations sont conformes au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) du **21/06/2023** (Réf : **CI.1990.1761/7**) duquel il ressort que le SIAMU a émis des remarques ;
- Considérant qu'un local vélo de 8 emplacements suspendus existe mais que ces emplacements ne répondent pas aux conditions de Bruxelles Environnement en matière de stationnement vélo. Considérant que le demandeur a indiqué vouloir étudier la possibilité de créer 16 emplacements vélo sur les deux derniers emplacements voiture disponibles et remplacer les 8 emplacements vélo suspendus par des emplacements conformes ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- De respecter l'avis du SIAMU daté du **21/06/2023** et référencé **CI.1990.1761/7** ;

- De transformer les deux derniers emplacements voiture disponibles en emplacements vélos conformes aux conditions de Bruxelles Environnement ;

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 15/09/2023

**Demande de permis d'environnement de classe 1B :**

**Référence :** 10/IPE/1892981 PE.5427/1B-2023

**Adresse :** rue Marlène Dietrich 4-6-8.

**Demandeur :** ACP de la résidence "Muscarì" à Jette, rue Marlène Dietrich, 4 à 8 :

**Objet :** exploitation d'un parking couvert de 67 véhicules ;

---

AVIS

- Vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis pour des bâtiments de logements ;
- Considérant que la demande vise à l'**exploitation d'un parking couvert de 67 véhicules** ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/08/2023 au 09/09/2023 suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du **06/02/2023** (Réf : ET 304/2023/2/6/8) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.);
- Vu qu'un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) nous parviendra ultérieurement ;
- Considérant le stockage de liquide lave-glace qui est un produit inflammable dans le parking ;
- Considérant la présence de moins d'un extincteur par 10 emplacements de véhicules dans le parking ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- Répondre aux remarques figurant dans le rapport de contrôle des installations électriques du **06/02/2023** (Réf : ET 304/2023/2/6/8);
- Evacuer le liquide lave-glace du parking ;
- Ajouter des extincteurs pour avoir 1 extincteur par 10 emplacements ;

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 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11792**

**Monsieur Nejazi MIFTARI:** *la régularisation de la rehausse de la toiture, de la finition de celle-ci, des châssis et garde-corps et de l'aménagement des combles en un grenier (indissociable du logement au 3ème étage) et la démolition d'une lucarne en infraction ;*  
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 les limites du P.P.A.S. n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999 : zone d'espace public du quartier et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la rehausse de la toiture, de la finition de celle-ci, des châssis et garde-corps et de l'aménagement des combles en un grenier (indissociable du logement au 3ème étage) et la démolition d'une lucarne en infraction ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 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 aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant 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 08/09/1961 pour « *la construction d'un dépôt de denrées coloniales* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7911** délivré en date du 04/04/2007 pour « *la construction d'un immeuble à appartements sur un rez-de-chaussée existant et à la modification de la toiture du susdit dépôt* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10274** refusé en date du 17/02/2017 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.11305** refusé en date du 22/03/2021 pour « *la régularisation de la rehausse de toiture, de la finition de celle-ci, des châssis et garde-corps et de l'aménagement des combles* » ;
- considérant que le bien fait l'objet d'un constat d'infraction **PV.13/2018** dressé le 26/11/2018, ayant pour objet le non-respect du permis d'urbanisme **J.7911** délivré le 04/04/2007 et des plans autorisés par celui-ci. Le permis d'urbanisme **J.11305** a été introduit en vue de régulariser la situation. Le permis a été refusé et l'infraction subsiste ;

Généralités

- considérant que la description légale du bien selon **J.7911** prévoit :
  - sous-sol : caves ;
  - rez-de-chaussée : commerce ;

- 1<sup>er</sup> étage : logement ;
- 2<sup>ème</sup> étage : logement ;
- Toit et mezzanine : logement ;
- attendu que, pour le dossier de permis d'urbanisme **J.11305**, la commission de concertation en séance du 29/10/2021 a émis l'avis suivant :
  - « vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du P.P.A.S. n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;
  - considérant que la demande vise à la régularisation de la rehausse de toiture, de la finition de celle-ci, des châssis et garde-corps et de l'aménagement des combles ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 pour cause de :
    - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
    - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
    - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
  - considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
  - considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur l'ombre portée sur les fonds voisins, la sécurité, la contamination par l'amiante, la hauteur du projet, la démolition de la toiture en intérieur d'îlot sans protection des murs mitoyens, les vues sur les fonds voisins, la rehausse des murs mitoyens, l'aménagement d'un immeuble de rapport en intérieur d'îlot et les nuisances sonores ;
  - considérant le permis d'urbanisme (**J.7911**) délivré le 04/04/2007 qui prévoyait la construction d'un immeuble à appartements sur un rez-de-chaussée existant et la modification de la toiture du susdit dépôt ;
  - attendu qu'un procès-verbal (**PV Jette n° PV.13/2018**) a été dressé en date du 30/11/2018 et que les infractions suivantes ont été constatées au regard de la situation de droit :
    - « Les plans du permis d'urbanisme J.7911 n'ont pas été respectés. Un étage supplémentaire a été créé en lieu et place de la mezzanine du logement du 3<sup>e</sup> étage et ce malgré les discussions en Commission de Concertation ;
    - Cet étage a été aménagé en un logement deux chambres ;
    - Le bien a été construit plus haut que les plans du permis d'urbanisme J.7911 au niveau du fronton en façade avant. Une lucarne a été créée dans le versant arrière de sorte à créer l'étage supplémentaire. Le volume général de la toiture a donc été modifié ;
    - La lucarne arrière dispose de fenêtres permettant d'éclairer les chambres et le séjour ;
    - Le logement ne répond pas aux articles 3 (superficies minimales), 4 (hauteur sous-plafond), 8 (sas entre wc et locaux habitables) et 10 (éclairage naturel des locaux habitables) du Titre II du RRU. Il ne répond pas dès lors pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
    - Les travaux ont commencé en novembre 2008 et ont été terminés en septembre 2017 » ;
  - considérant que la demande prévoit l'aménagement de locaux d'archives au 4<sup>ème</sup> étage ;
  - considérant que le rez-de-chaussée, les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages restent inchangés ;

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

#### **AVIS UNANIME DEFAVORABLE**

**Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur – lucarne), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade, aux prescriptions urbanistiques du**

**PPAS en ce qui concerne le type de toiture, à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux non habitables) et à l'art. 15 du titre II du RRU (ascenseur à partir de R+4) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »**

#### Régularisation

- considérant que la demande vise à régulariser les éléments suivants par rapport à la situation de droit :
  - au 3<sup>ème</sup> étage, une légère modification de flux pour le hall d'entrée, améliorant ainsi l'apport de lumière et l'accès au WC séparé ;
  - le 3<sup>ème</sup> niveau comporte également une chambre centrale avec une terrasse et de plus grandes baies, améliorant la qualité du logement ;
  - le dernier étage est transformé en un niveau complet sous combles, avec des aménagements minimes et une toilette ;
  - la façade avant a été rehaussée au niveau des corniches pour s'aligner sur les hauteurs de celles du voisin mitoyen ;
  - Les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en aluminium de couleur gris anthracite ;

#### Aménagements

- considérant que la demande prévoit la démolition de la lucarne arrière en infraction et d'affecter le volume sous combles comme un grenier privatif annexé au logement inférieur ;
- considérant que l'accès depuis la cage commune est supprimé, ce qui isole le grenier et empêche l'utilisation de ce volume comme unité distincte ;
- considérant cependant que l'escalier de la cage commune menant au grenier est maintenu ;
- considérant que le 3<sup>ème</sup> étage conserve les caractéristiques de la situation de fait, et l'ajout d'une trappe d'accès permet aux occupants de profiter d'un espace de stockage sous combles ;
- considérant la présence de grandes fenêtrures dans le grenier, qu'il serait préférable d'avoir une double hauteur au niveau du séjour afin que cet appartement soit en concordance avec la façade ;
- considérant que la demande répond partiellement au bon aménagement des lieux ;

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

- supprimer l'escalier menant au grenier ;
- démolir la dalle du plancher des combles donnant sur le séjour de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage afin d'avoir une double hauteur dans celui-ci et être en concordance avec la façade ;

**Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade et le type de toiture 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 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12048**

**LOTERIE NATIONALE S.A.** : *la construction d'un box de garage abritant 3 vans promotionnels, la suppression de 9 emplacements de parking extérieurs et de la zone perméable ainsi que l'abattage d'un cèdre aux abords du bâtiment existant composé d'un espace de stockage et de bureaux ;*  
Avenue de l'Exposition 269.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et zone de servitudes au pourtour des bois et forêts le long d'un espace structurant, du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que le bien se situe en zone mixte d'habitation et d'entreprise du PPAS n° 4.03 bis du quartier du Laerbeek approuvé par l'A.R. du 29/11/1988 ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'un box de garage abritant 3 vans promotionnels, la suppression de 9 emplacements de parking extérieurs et de la zone perméable ainsi que l'abattage d'un cèdre aux abords du bâtiment existant composé d'un espace de stockage et de bureaux ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures et aires de parking ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'esthétique ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les jardins, chemins d'accès et chemins intérieurs ;
- 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.5723** délivré en date du 30/01/1986 pour « *la construction d'un immeuble pour entreposage et bureaux* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.5773** délivré en date du 09/10/1986 pour « *la construction d'une cabine haute tension* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10276** délivré en date du 15/11/2016 pour « *l'abattage de 3 arbres à haute tige* » ;

Implantation

- considérant que l'architecture industrielle du bâtiment présente une esthétique rectiligne et tramée, caractérisée par l'utilisation de matériaux tels que la brique, le verre et le métal rouge ;
- considérant que le bâtiment, situé en retrait dans une zone de stationnement de 2 000 m<sup>2</sup>, compte actuellement 41 places de parking ;
- considérant que les abords du site se composent d'une zone verte, d'une zone de circulation carrossable pour les camions de livraison et d'une zone de stationnement organisée en quatre rangées parallèles au bâtiment ;
- considérant que le projet ne prévoit aucune gestion des eaux pluviales ni de réaménagement paysager de l'entièreté du site ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prendre contact avec le facilitateur eau régional ;

- considérant qu'il y a lieu de motiver la nécessité du maintien du nombre d'emplacements de stationnement et d'avoir une réflexion générale sur la mobilité ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir les informations au sujets des emplacements vélos existants et voir s'il y a lieu d'en rajouter ;

#### Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande porte sur la construction d'un nouveau bâtiment de 182 m<sup>2</sup> ;
- considérant que ce bâtiment se situe dans la zone de parking existant et servira à la fois de lieu de travail et de stationnement pour les véhicules promotionnels de la Loterie Nationale ;
- considérant que la conception architecturale du nouveau bâtiment s'inspire de l'architecture existante, en utilisant des teintes similaires (bardage en bois de teinte rouge, couvre mur en zinc et menuiserie extérieure en aluminium) et en préservant l'esthétique industrielle ;
- considérant que le bâtiment sera doté de trois grandes portes vitrées et d'une porte d'accès à l'arrière pour faciliter sa reconversion ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser la teinte des menuiseries extérieures sur les plans ;

#### Aménagements

- considérant en ce qui concerne les aménagements extérieurs, que 9 places de parking seront supprimées en raison de l'intervention architecturale ;
- considérant que le nouveau plan de stationnement prévoit un total de 33 places, dont 3 pour personnes à mobilité réduite, 3 avec bornes électriques et 27 places conventionnelles ;
- considérant que la demande prévoit une augmentation du nombre des bornes électriques mais que celles-ci ne sont pas représentées sur les plans ;
- considérant que la demande inclut également l'imperméabilisation d'une surface de +- 323,5 m<sup>2</sup> d'un espace vert de pleine terre et l'abattage d'un cèdre pour permettre la l'implantation du nouveau bâtiment et des manœuvres de braquage des véhicules ;

#### Conclusion

- considérant que la demande telle que présentée ne présente aucune réflexion d'ensemble en terme de mobilité, du nombre utile de places de stationnement ni de gestion de l'eau ;
- considérant dès lors que la demande ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures et aires de parking, en ce qui concerne l'esthétique, en ce qui concerne les jardins, chemins d'accès et chemins intérieurs 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 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11975**

**Monsieur Naim Sadikaj:** *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le coté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2e étage, la réalisation d'un muret et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;*  
Drève de Dieleghem 113.

---

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° 4.03 du Quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;
- vu que le bien se situe dans le périmètre du Permis de Lotir L.65 délivré le 03/05/1985 ;
- considérant que la demande vise à *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le coté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2e étage, la réalisation d'un muret et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 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) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;
  - dérogation à un permis de lotir dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
  - application de la prescription particulière 1.5.2° 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 **5293** délivré en date du 11/08/1928 pour « *la construction d'une maison* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6565** délivré en date du 11/03/1932 pour « *la construction d'un mur de clôture* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6685** délivré en date du 31/05/1932 pour « *la construction d'annexes* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **7446** délivré en date du 28/09/1934 pour « *la construction d'une serre et d'un refuge* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8570** délivré en date du 13/01/1936 pour « *la construction d'une véranda* » ;

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.403** délivré en date du 06/01/1948 pour « *des transformations* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.599** délivré en date du 10/03/1949 pour « *la construction d'un hangar et d'un garage provisoire* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une **AG94-1998** en date du 26/03/1998 pour « *la construction d'un garage et d'une terrasse sans autorisation - engagement à régulariser la situation* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11580** refusé pour cause de caducité de la demande en date du 09/01/2023 pour « *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le côté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2ème étage, la suppression du bow-window en façade avant, la modification de la teinte de la façade et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière* » ;

### Généralités

- considérant l'avis défavorable de la commission du 19/11/2021 libellé comme suit :
  - « *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° 4.03 du Quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;*
  - *vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.65 délivré à la Commune de Jette le 03/05/1985 ;*
  - *considérant que la demande vise à la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le coté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2ème étage, la suppression du bow-window en façade avant, la modification de la teinte de la façade et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour cause de :*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les clôtures ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;*
    - *application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;*
    - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
    - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;*
    - *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 qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

### Historique de la parcelle :

- *considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°5293 délivré en date du 11/08/1928 pour « la construction d'une maison » ;*

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°5095 délivré en date du 11/03/1932 pour « la construction d'un mur de clôture » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°6685 délivré en date du 31/05/1932 pour « la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au sous-sol » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°7446 délivré en date du 28/09/1934 pour « la construction d'une serre et d'un refuge au rez-de-chaussée » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°8570 délivré en date du 13/08/1937 pour « la construction d'une véranda au rez-de-chaussée » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.403 délivré en date du 06/01/1948 pour « des transformations intérieures et extérieures » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.599 délivré en date du 10/03/1949 pour « la construction d'un garage et d'un hangar temporaire » ;

#### Généralités :

- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison de rapport composé en situation de droit de :
  - rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : un logement de type duplex ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1-chambre ;
- considérant qu'en situation de fait, le bien est composé comme suit :
  - rez-de-chaussée : un appartement 1-chambre et un studio
  - 1<sup>er</sup> étage : deux appartements 1-chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1-chambre ;
- considérant que la demande prévoit la modification du nombre d'unités de logement du bien construit ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un total de 3 logements présentant des typologies variées ;

#### Objet de la demande :

##### a) Volumétrie

- considérant que les modifications suivantes diffèrent de la situation de droit :
  - la transformation de la toiture à versants de l'annexe située à 13,04 m par rapport au front de bâtisse en une toiture plate ;
  - la rehausse de la toiture du rez-de-chaussée pour l'annexe située à 17,66 m par rapport au front de bâtisse afin de créer un étage supplémentaire en lieu et place d'une terrasse ; le volume ajouté dépasse en hauteur le voisin de gauche de 1,98 m
  - la construction d'une extension située à 20,34 m par rapport au front de bâtisse de 4,14 m de profondeur au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ; celle-ci dépasse en profondeur le volume du voisin de gauche (n°115) de 1,22 m et en hauteur de 1,7 m ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de l'annexe en infraction située à 20,34 m par rapport au front de bâtisse et le maintien de l'annexe située à 17,66 m par rapport au front de bâtisse ;
- considérant dès lors que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume sur 3 niveaux alignée au front de bâtisse du bâtiment existant, du côté droit de la construction existante ; que ce volume sera construit sur une largeur 8,04 m et sur une profondeur de 14,6 m au rez-de-chaussée et de 8,7 m aux étages ;

- considérant que le volume ajouté se situe à une distance de 4 m par rapport à la limite mitoyenne du voisin de droite (n°91) ;
- considérant que la superficie du terrain est de 609 m<sup>2</sup> et que l'emprise de la construction est de 231,2 m<sup>2</sup> soit 37,9% d'emprise au sol par rapport à la superficie totale du terrain ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation (la superficie au sol des constructions ne peut dépasser 25% de la superficie nette du terrain) ;

**b) Modification de la façade avant**

- considérant que la façade avant présente les matériaux suivants en situation de droit :
  - Revêtement de façade (rez-de-chaussée) : façade en pierre, carrelages de couleur noir et blanc et crépi blanc ;
  - Revêtement de façade (étages) : brique de teinte rouge ;
  - Menuiseries extérieures (rez-de-chaussée) : bois peint en blanc ;
  - Menuiseries extérieures (étages) : bois peint en blanc ;
- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et que les carrelages en façade avant ont été également remplacés par un crépi de teinte brune entre 2013 et 2020 selon les images disponibles sur Google StreetView ;
- considérant que la demande prévoit la démolition du bow-window en façade avant et le placement d'un châssis en PVC blanc ;
- considérant que le revêtement placé en façade avant sera de type brique de ton rouge-brun ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la façade avant ;
- considérant que la demande ne respecte pas le caractère architectural du quartier et ne privilégie pas le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ; que la demande est dès lors en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;

**c) Aménagements extérieurs**

- considérant que la demande ne prévoit pas d'emplacements de parking ; que celle-ci est dès lors en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures en ce sens où un minimum d'un emplacement couvert pour voiture doit être réservé par logement de moins de 150 m<sup>2</sup> ou par fraction de 150 m<sup>2</sup> de logement, que ces emplacements sont établis dans les limites des zones de bâtisses et font partie intégrante des constructions ;
- considérant que les clôtures actuelles à front de voirie sont en bois ; que celles-ci sont en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les clôtures en ce sens où les clôtures à front de la voie publique sont constituées exclusivement par des bordures en pierre bleue ou en béton vibré de 20 cm au-dessus du niveau du trottoir et de 15 cm de largeur, doublées de haies vives de 50 cm de hauteur ;

**d) Aménagements intérieurs**

- considérant que la demande vise à l'aménagement de 3 unités de logements disposées comme suit :
  - un triplex 4-chambres avec un bureau dans la nouvelle extension à droite du bâtiment existant ; que ce logement dispose d'une piscine ainsi qu'un sauna privé ;
  - un appartement 2-chambres au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment existant ;
  - un appartement 1-chambre au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment existant ;

- *considérant que le triplex dispose d'un accès privé vers une piscine ainsi qu'un sauna au rez-de-chaussée dans le bâtiment existant ;*
- *considérant que le triplex est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;*
- *considérant que l'éclairage naturel des pièces de séjour des 2 appartements (1-chambre et 2-chambres) est insuffisant ;*
- *considérant dès lors que les séjours sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant l'éclairage naturel ;*
- *considérant que la superficie de la chambre de l'appartement 1-chambre situé au 2<sup>ème</sup> étage est de 13,78 m<sup>2</sup> ; que celle-ci est en dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant les superficies minimales ;*
- *considérant que les appartements aux étages ne disposent pas d'un local de rangement séparé ;*
- *considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ayant une superficie de 18,8 m<sup>2</sup> ainsi qu'un local poubelle au rez-de-chaussée ;*

Conclusion :

- *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 ;*
- *considérant qu'il y a lieu d'être conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et au permis de lotir ;*
- *considérant que le bien est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine architectural, que le bâtiment date de 1928 ;*
- *considérant que la demande nuit aux caractéristiques typologiques du bâtiment ;*
- *considérant qu'il y a lieu de maintenir la typologie existante en prévoyant des aménagements en adéquation avec le bâti existant ;*

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation, l'esthétique, les clôtures et les emplacements pour voitures et les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »**

- *considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que la situation de droit comprend 2 logements, un hangar et un garage ;*
- *considérant qu'il a été démontré, dans l'AG94-1998, qu'il s'agissait d'une situation temporaire et que le propriétaire s'engageait à démolir le hangar ainsi que le garage ;*
- *considérant dès lors que la situation de droit comporte uniquement 2 logements ;*

Implantation

- *considérant que la demande prévoit l'abattage d'un arbre à haute tige ; que l'abattage des arbres à haute tige (40 cm de circonférence à 1,5m du sol et 4 m de hauteur) est soumis à autorisation préalable et donc nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme mais que cet élément ne fait pas partie de l'objet de la demande ;*
- *considérant que le projet prévoit la plantation de 2 arbres dans la partie arrière du jardin ;*
- *considérant que la demande prévoit des bordures à front de voirie en béton de 20 cm au-dessus du niveau du trottoir et de 15 cm de largeur, doublées de haies vives de 50 cm de*

hauteur ; que cet aménagement est conforme aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne les clôtures ;

#### Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande prévoit le maintien de l'annexe située à 17,66 m par rapport au front de bâtisse ;
- considérant dès lors que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ;
- considérant que la demande prévoit un gabarit similaire à la situation projetée du permis d'urbanisme J.11580 ; que l'extension de droite s'étend sur une profondeur de 13,7m (anciennement 14,6m) et que le bow-window en façade avant est maintenu ;
- considérant que l'emprise de la construction est de 226,3 m<sup>2</sup> (37,1% d'emprise au sol par rapport à la superficie totale du terrain) ; que la demande est dès lors toujours en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation (la superficie au sol des constructions ne peut dépasser 25% de la superficie nette du terrain) ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que la présente demande maintient les 3 unités de logement conformément au permis d'urbanisme J.11580 (un triplex 4-chambres, un appartement 2-chambres au 1<sup>er</sup> étage et un appartement 1-chambre au 2<sup>ème</sup> étage) ;
- considérant que la demande vise à aménager un garage au rez-de-chaussée ; que cet aménagement diminue considérablement la superficie de l'étage de jour par rapport à la situation projetée du permis d'urbanisme J.11580 (69,9 m<sup>2</sup> à 39,7 m<sup>2</sup>) mais qu'il s'agit d'un aménagement qui tend à se conformer aux prescriptions urbanistique du permis de lotir ;
- considérant néanmoins que la demande est toujours en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
- considérant que les informations reprises sur les plans concernant la superficie éclairante sont incorrectes ; qu'il convient de mesurer uniquement la somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure et non les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc. (cf. article 2, 5<sup>o</sup> du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- considérant dès lors que l'éclairage naturel des pièces de séjour des 2 appartements (1-chambre et 2-chambres), des chambres des appartements 01 et 02 et de la chambre n°2 du triplex est insuffisant ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant l'éclairage naturel ;

#### Façades

- considérant que le bien, de style éclectique, est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (1928) ;
- considérant qu'il convient d'être attentif au maintien de la qualité architecturale du bien et des éléments patrimoniaux ;
- considérant que le revêtement placé en façade avant sera de type brique de ton rouge-brun ; qu'aucune continuité avec le soubassement en pierre n'est prévue pour le nouveau volume ;
- considérant que la demande ne précise pas la matérialité de la porte de garage projetée et des corniches ; qu'il convient de compléter ces informations et de les motiver ;
- considérant que le projet prévoit le placement de châssis en PVC de ton blanc pour chaque baie ;
- considérant que les impostes des baies situées au rez-de-chaussée en façade avant du bien existant ont des hauteurs différentes ;

- considérant enfin, qu'afin de retrouver une cohérence architecturale avec l'immeuble existant contigu et afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la façade avant, qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois plus respectueux des modèles d'origine et de la typologie de l'immeuble (double ouvrant surmonté d'une imposte vitrée) et de retrouver un soubassement en pierre de taille ;
- considérant que la demande ne respecte pas le caractère architectural du quartier et ne privilégie pas le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ; que la demande est dès lors en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;
- considérant que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir impose en cas de construction sur un de ces lots, que celle-ci doit former un ensemble architectural harmonieux et homogène, que tel n'est pas le cas de la présente demande ;
- considérant que certains locaux de vie ne dispose pas d'un éclairage naturel (séjour des appartements du bâtiment existant, piscine au rez-de-chaussée) alors que le garage dispose d'une grande baie vitrée qui n'est pas en adéquation avec la fonction ;
- considérant que les aménagements projetés sont peut qualitatifs ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir un détail des emboitements des toitures en façade arrière (ancien bâtiment, ancienne annexe et nouvelle construction) ;

#### Conclusion

- 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 d'une construction mitoyenne), à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel), aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation, l'esthétique et les emplacements pour voitures sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11901**

**Monsieur Widigx Burducea:** *la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (l'aménagement d'un duplex au rez-de-chaussée et 1er étage ainsi que d'un studio sous les combles), la rehausse de la toiture ainsi que la modification des baies en façade arrière, le réaménagement intérieur (comprenant e.a. des travaux structurels), la régularisation de la construction d'une annexe, de l'aménagement d'une terrasse, de la modifications des châssis en façade avant et de l'imperméabilisation du jardin ;*  
Rue Théophile De Baisieux 111.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement (l'aménagement d'un duplex au rez-de-chaussée et 1er étage ainsi que d'un studio sous les combles), la rehausse de la toiture ainsi que la modification des baies en façade arrière, le réaménagement intérieur (comprenant e.a. des travaux structurels), la régularisation de la construction d'une annexe, de l'aménagement d'une terrasse, de la modifications des châssis en façade avant et de l'imperméabilisation du jardin ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- 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 **6254** délivré en date du 05/05/1931 pour « *la construction d'une maison* » ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière ;
- considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; que cette extension dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain ;
- considérant que la volumétrie projetée ne tient pas compte des volumes existants en intérieur d'îlot et vise à le densifier ;
- considérant que ces travaux ont été accomplis sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ; que celui-ci déroge au R.R.U. Titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que cet article précise que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant qu'afin de diminuer l'impact sur l'îlot, il convient de végétaliser les toitures ainsi que la cour au maximum ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande concerne également la division de la maison unifamiliale en 2 logements ;

- considérant qu'un premier logement prend place au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, que celui-ci consiste en un duplex 2-chambres accessible uniquement par les espaces communs ; qu'aucun escalier intrinsèque à ce logement n'est créé ;
- considérant dès lors que chaque pièce de vie y compris les sanitaires sont uniquement accessibles via les espaces communs ;
- considérant qu'un deuxième logement prend place au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble ; que celui-ci consiste en un studio également accessible via la cage d'escalier commune ;
- considérant que bien que les logements répondent aux normes minimales de superficie en vigueur, ceux-ci ne sont pas indépendant l'un de l'autre et ne possèdent pas un accès privatif distinct ;
- considérant que cette configuration n'est pas acceptable en ce qu'un logement mis sur le marché doit permettre de vivre dans des conditions de salubrité minimum conformément à l'art.4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code du Logement ;
- considérant qu'au regard de la typologie de l'immeuble, à savoir, des plateaux d'une superficie de +/- 45 m<sup>2</sup> et d'une largeur de 6 m, que cette configuration s'assimile plus à du logement unifamilial qu'à un immeuble à appartements ; qu'il y a dès lors lieu de maintenir un logement unifamilial dans le bien ;
- considérant également que le R.R.U. Titre II précise que si les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ceux-ci ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local à ordures ménagères, pas de local pour le matériel de nettoyage, ni de 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 pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant de plus que les aménagements proposés ne permettent pas aux logements de posséder un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que dès lors la demande ne répond pas au R.R.U. Titre II art.3 normes minimales de superficies ;
- considérant que la mise en conformité de travaux ne peut se faire au détriment des normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que dès lors les dérogations au R.R.U. Titre II art.3, art.16, art.17 et art.18 ne sont pas acceptables ;

#### Aménagements extérieurs

- considérant que pour aménager le studio sous toitures, la demande prévoit de rehausser la façade arrière du bien ; que celle-ci est conforme au RRU, Titre I en terme de volumétrie ;

#### Façades

- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (1928) ;
- considérant qu'il convient d'être attentif au maintien de la qualité architecturale du bien et des éléments patrimoniaux ;
- considérant que la demande ne prévoit pas la régularisation du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois par des menuiseries en PVC de ton blanc en façade avant ; que les divisions d'origine n'ont pas été maintenues ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu lors du prochain remplacement des châssis de retrouver les divisions et matériaux d'origine ;

#### Conclusion

- considérant que la division du logement unifamilial doit permettre la création de logements qualitatifs permettant à des familles de s'y installer sur le long terme ; que tel n'est pas le cas ;

- 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 FAVORABLE pour la rehausse de la toiture et la régularisation de la construction d'une annexe, de l'aménagement d'une terrasse et de la modification des châssis et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition :**

- de maintenir une maison unifamiliale ;
- de retrouver les châssis d'origine lors du prochain remplacement des châssis ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE pour la division en 2 logements et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) sont autorisées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11896**

**Monsieur Mohamed Adli:** *la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière d'un immeuble de 3 logements, l'aménagement des combles en chambres afin de créer un duplex avec le 2<sup>e</sup> étage et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate ;*  
Rue Henri Werrie 81.

---

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 construction d'une lucarne dans le versant arrière d'un immeuble de 3 logements, l'aménagement des combles en chambres afin de créer un duplex avec le 2<sup>e</sup> étage et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 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 - lucarnes) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien se compose de 3 logements avec une profession libérale au rez-de-chaussée ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.1507 concernant la construction d'un immeuble de rapport composé d'un commerce et de deux unités de logement délivré le 17/03/1953 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8904 concernant le changement de destination d'un cabinet médical en un logement et une profession libérale délivré le 18/01/2011 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10516 concernant la régularisation de modifications intérieures dans un appartement deux chambres et un bureau délivré le 16/06/2018 ;
- Implantation
- Considérant que le bien est une maison mitoyenne avec 2 façades et qu'il s'implante dans une zone résidentielle avec des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Considérant que la façade arrière est orientée au sud-ouest ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+2+toiture ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière ; que celle-ci a une dimension de 4m46 ;
- Considérant que le bien dispose en situation existante d'une petite lucarne dans le versant arrière ;
- Considérant que la demande prévoit dès lors une lucarne sur la totalité de la largeur du versant de toiture ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (lucarne) ;
- Considérant que le voisin de gauche n°83 rue Henri Werrie dispose d'un gabarit plus haut et plus profond ;
- Considérant dès lors que la lucarne n'impacte pas les habitations voisines ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

- Considérant que les mansardes sont transformées en deux chambres de 13,01m<sup>2</sup>, une salle de bain et une buanderie ;
- Considérant que le 2<sup>e</sup> étage reste inchangé ;
- Considérant dès lors que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 3 chambres avec 2 salles de bain, une buanderie, un WC séparé, une cuisine de 13,17m<sup>2</sup> et un espace de séjour de 27,14m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Façades
- Considérant que la façade est composée d'un soubassement en marbre noir et de briques rouges aux étages ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de la lucarne en blocs de béton cellulaire ;
- Considérant que la façade de la lucarne et les joues seront recouverts de crépi gris clair ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une porte et d'une fenêtre en PVC blanc au niveau de la nouvelle lucarne ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 3<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que la terrasse est accessible depuis la buanderie ;
- Considérant que la terrasse dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de droite (n°77 rue Henri Verrie) ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une pare-vue de 2m de hauteur afin de limiter les vues droites et obliques ;
- Considérant que, vu l'orientation, le pare-vue impacte l'ensoleillement de l'habitation mitoyenne de droite (n°77) ;
- Considérant que l'habitation mitoyenne de droite (n°77) dispose de panneaux photovoltaïques ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un recul d'1m90 par rapport au voisin de droite (n°77) afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée en bord de toiture ; considérant que cet aménagement améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit le placement de 12cm d'isolation au niveau de la lucarne ;
- Conclusion
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;

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

- Prévoir un recul végétalisé d'1m90 par rapport au voisin de droite (n°77) pour la terrasse au 3<sup>e</sup> étage ;
- Obtenir l'accord de la copropriété pour l'aménagement de la terrasse ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11999**

**BABEL EUROCOMMUNICATIONS S.A.:** *la régularisation de la construction d'une véranda et de la modification de la porte de garage, le changement d'affectation de bureaux en une maison unifamiliale, le changement des châssis et la mise en peinture de la porte d'entrée et de garage ;*

Avenue Charles Woeste 207.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une véranda et de la modification de la porte de garage, le changement d'affectation de bureaux en une maison unifamiliale, le changement des châssis et la mise en peinture de la porte d'entrée et de garage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 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 qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que les plans d'origine diffèrent de la situation de fait ;
- Considérant que les modifications suivantes ont été effectuées :
  - Modification de la porte de garage ;
  - Aménagement d'une véranda entre 2004 et 2009 ;
  - Imperméabilisation du jardin entre 2016 et 2017 ;
  - Construction d'une lucarne dans le versant avant (présente sur les ortho photoplans en 1977) ;
  - Augmentation de la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que l'affectation d'origine du bien est une maison unifamiliale ; que celle-ci n'est plus occupée comme telle depuis 1988 ;
- Considérant que le bien est affecté en tant que bureau ;
- Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional et sur l'inventaire d'urgence de Saint-Luc ;
- Considérant que le bien a été construit par l'architecte Victor Degand en 1927 ;
- Considérant le style Art Déco du bien ; qu'il y a lieu d'assurer le maintien des caractéristiques urbanistiques ;
- Considérant le reportage photographique intérieur fourni dans le cadre de la présente demande ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien des moulures, des portes en bois, de l'escalier, du plancher et des vitraux ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 4819 concernant la construction d'une maison ayant 6,50 m. de façade, délivré le 08/07/1927 ;

- Implantation
- Considérant que le bien est une maison mitoyenne avec deux façades ;
- Considérant que le bien est orienté à l'Est ;
- Considérant que la parcelle a une superficie de 240m<sup>2</sup> ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien est de type R+2+Toiture à versant ;
- Considérant que la lucarne s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la véranda s'implante dans la dent creuse en façade arrière et qu'elle s'aligne à l'extension du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la véranda est présente sur les plans de la situation de droit du PPAS n°8.05 ;
- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée a été agrandie d'1m50 ; que cette extension permet d'aménager une buanderie ;
- Considérant que cette extension est également visible sur les plans du PPAS n° 8.05 ;
- Considérant que la véranda et cette extension sont en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que l'extension dépasse de 3m70 le voisin de droite (n°205) ;
- Considérant que la véranda dépasse de 3m85 le voisin de gauche (n°209) ;
- Considérant que la véranda et l'extension ne nécessitent pas de rehausse des murs mitoyens et n'impacte pas les habitations voisines ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit certaines modifications intérieures ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le bien se composera de 5 chambres, 1 bureau et 3 salles de bain ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la cheminée à partir du 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que l'ouverture entre la cuisine et la salle à manger est agrandie ;
- Considérant que le châssis entre la véranda et le séjour est supprimé ;
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;
- Considérant que la véranda présente une hauteur sous-plafond variant de 2m26 à 3m05 ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ;
- Considérant que la dérogation est minime ;
- Considérant que la dérogation se justifie car cela permet de ne pas rehausser les murs mitoyens ;
- Façades
- Considérant que la façade avant est en enduit blanc et munie de châssis en bois bleus ;
- Considérant que la porte de garage d'origine a été remplacée par une porte sectionnelle blanche ;
- Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis et la mise en peinture de la porte de garage, de la porte d'entrée et du châssis au-dessus de l'entrée en gris anthracite ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit la mise en conformité de la zone de jardin ;
- Considérant que la demande prévoit de remplacer les graviers par de la verdurisation ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que le bien dispose d'une citerne d'eau de pluie de 5000l ;
- Considérant que les plans n'indiquent pas la présence d'une isolation ou d'un système de ventilation ;
- 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**

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

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.11150**

**GREGOIR N.V:** *de regularisatie in opvolging van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.10437 : bouwen van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B ("drive-in"), van een nieuwe overkapping langs gebouw D, gebruikswijziging van gebouw D (herstelplaats voor moto's i.p.v. showroom voor wagens), plaatsen van ondergrondse containers, van een slagboom en hek aan de hoofdingang, plaatsen van 5 uithangborden, de bestemmingswijziging van het appartement op de eerste verdieping in een ruimte voor werknemers en andere wijzigingen aan de voorgevel en in de binneninrichting op de site; Dieleghemdreef 10-12 et 20, Laarbeeklaan 15 - 19 en Tentoonstellingslaan 311 -325.*

---

ADVIES

**Advies uitgesteld in afwachting van de beslissing van Leefmilieu Brussel over de wijziging van de milieuvergunning.**

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 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11942**

**Monsieur et Madame Georges & Jacqueline PAPAGEORGIU - DUBREUCQ:** *la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 5 logements ( un studio, un appartement 1ch, deux appartements 2ch et un appartement 3ch) ;*  
Rue Antoine Baeck 109 - 111.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de 5 logements ( un studio, un appartement 1ch, deux appartements 2ch et un appartement 3ch) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le revêtement de façade du garage et la porte ne correspondent pas à la situation d'origine ;
- Considérant que le garage a une largeur de 4m32 et une profondeur de 8m80 ;
- Considérant que le garage est annexé à la maison mitoyenne de droite (n°107) ;
- Considérant que le reste de la parcelle est destiné au jardin ;
- Considérant que d'après les ortho photoplans, une structure en bois a été construite en 2021 ; considérant que celle-ci n'a pas fait l'objet d'une autorisation ;
- Considérant qu'une plante grimpante recouvre le mur à front de rue ;
- Considérant que la parcelle se situe en lisière du parc Roi Baudoin ;
- Considérant dès lors que la parcelle se situe dans la zone tampon de 60m autour de la zone Natura 2000 ;
- considérant que selon la prescription 16 du PRAS, en l'absence de plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les bois et forêts situés en zones forestières ou marqués en surimpression sont entourés d'une zone non aedificandi, revêtement du sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt ;
- considérant que la demande est contraire à cette prescription ;
- considérant que cette profondeur peut être réduite à 30m sous certaines conditions mais que tel n'est pas le cas ici ;
- considérant cependant que la demande vise à combler une dent creuse et à refermer le front bâti à l'alignement existant rue Antoine Baeck ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 4813 concernant la construction d'un garage contre l'immeuble délivré le 01/07/1927 ;
- Implantation

- Considérant que le terrain s'implante entre deux maisons de type R+1+toiture (n°107) et R+2+toiture (n°113) ;
- Considérant que le terrain est orienté au Sud ;
- Considérant que le terrain a une largeur de 9m89 et une longueur de 23m74 ainsi qu'une superficie de 230m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit la modification du parcellaire cadastral en cédant une bande de terrain d'1m25 sur 10m40 à la propriété mitoyenne de droite ;
- Considérant que sans cette cession ; la propriété mitoyenne de droite ne disposerait plus d'aucun espace extérieur végétalisé ;
- Considérant cependant que la demande est en dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU en ce qui concerne la propriété mitoyenne de droite ;
- Considérant que la demande impacte la zone de cours et jardins ; que le bien n°107 ne dispose plus de 50% de surface perméable ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble à appartements d'une superficie de 477,68m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit un gabarit de type R+3 ;
- Considérant que la demande prévoit également un sous-sol ;
- Considérant que la demande prévoit d'aligner la corniche de l'immeuble à la corniche mitoyenne de gauche (n°113) ;
- Considérant que l'appartement du 3<sup>e</sup> étage se situe dès lors sous les combles ;
- Considérant que la vue est entre-coupée partiellement par la corniche ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un bow-window en partie centrale du bien ;
- Considérant que celui-ci se situe à 2m56 du niveau du trottoir avec une hauteur de 9m25 ;
- Considérant la faible hauteur par rapport au niveau du trottoir ; qu'aucun bien environnant ne dispose d'une typologie semblable ;
- Considérant que ce bow-window est très imposant et que sans l'aménagement de celui-ci, les superficies minimales ne pourraient être respectées ;
- Considérant que la demande prévoit également deux lucarnes dans le versant avant ; lucarne permettant d'obtenir une hauteur suffisante et un niveau d'éclairément suffisant pour l'appartement du 3<sup>e</sup> étage ;
- Considérant l'aspect massif du bien ;
- Considérant l'absence d'alignement (baies, sol, hauteur) par rapport aux immeubles environnants ;
- Considérant que le bien ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Considérant que le gabarit dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas (n°107) en façade avant ; que la demande implique une rehausse de 4m40 de hauteur ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne/extension sur la totalité du versant arrière ;
- Considérant que les lucarnes sont en dérogations à l'article 8 du Titre I du RRU en ce qu'elles dépassent les 2/3 de la largeur des façades aussi bien en façade avant qu'en façade arrière ;
- Considérant que cette extension dépasse les deux profils mitoyens ;
- Considérant que la demande implique des rehausses d'1m50 à 3m en façade arrière ;
- Considérant que la demande est en dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiées ;
- Considérant que le gabarit proposé ne tient pas compte du bâti existant ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit une mixité de logement dont :
  - 1 studio
  - 1 appartement une chambre
  - 2 appartements deux chambres

- 1 appartements trois chambres ;
- Considérant que le sous-sol s'implante en partie avant du bâtiment sur une longueur de 7m83 ;
- Considérant que le sous-sol dispose du local poubelle, du local compteur et de 5 caves ;
- Considérant que la demande prévoit un emplacement de parking au rez-de-chaussée ;
- considérant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et qui s'applique à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples;
- considérant que le parking se situe en partie centrale du rez-de-chaussée et qu'il jouxte la chambre du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant l'impact sonore d'une telle localisation et les nuisances potentiellement occasionnées par une telle localisation ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit un logement une chambre au rez-de-chaussée tandis que les appartements 2 chambres se situent aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et le triplex 3 chambres au dernier étage ;
- Considérant qu'il y a lieu de privilégier l'accès au jardin pour une famille et donc pour une unité ayant plusieurs chambres ;
- Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU mais que le projet surdensifie la parcelle ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit des briques de parement rouge-brun, des tuiles rouges-bruns, un soubassement en pierre bleue, des châssis en PVC gris anthracite, une corniche en bois blanc et des garde-corps en verre ;
- Considérant que la demande prévoit une façade arrière en crépi gris-beige ;
- considérant que les matériaux de parement choisis pour les façades ne contribuent pas à l'harmonie du bâtiment et à l'homogénéité esthétique du quartier ;
- considérant qu'il y a des discordances entre les plans et l'élévation ; qu'il y a lieu d'intégrer la descente d'eau pluviale dans l'épaisseur de la façade ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit une terrasse de 3m de largeur et un jardin de 58,7m<sup>2</sup> accessible depuis le logement du rez-de-chaussée ;
- Considérant que les arbres en fond de parcelle sont maintenus ;
- Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
- Considérant que les balcons en façade avant sont en dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer son intégration dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande prévoit une terrasse aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en façade arrière ; que ces terrasses sont en dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant qu'il y a lieu de diminuer la profondeur du bâti ; terrasse comprise ;
- Considérant que la demande prévoit une terrasse de 3m60 sur 7m sur la toiture plate au 3<sup>e</sup> étage en façade arrière ;
- Considérant que celle-ci ne respecte pas le code civil ;
- Considérant l'effet belvédère de celle-ci sur les habitations voisines ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10.000ml ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de toiture végétalisée ;
- Conclusion
- considérant que les gabarits ne s'intègrent pas dans le bâti environnant ;

- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici;

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

**Les dérogations aux art.4, 6, 8, 10, 13 à l'art.10 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture - hauteur , lucarnes, éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade, éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels et maintien d'une surface perméable) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12011**

**Monsieur Jamal Hassani:** *la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 4 appartements ;  
Avenue Démosthène Poplimont 56.*

---

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 construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 4 appartements ;*
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour cause de :
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
    - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - considérant qu'une réclamation a été introduite ;
  - considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
    - l'obturation des baies existantes permettant la ventilation des caves ;
    - la nécessité de prévoir une ventilation pour les caves ;
  - Historique de la parcelle et du bien
  - Considérant le permis d'urbanisme J.11774 concernant la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 4 appartements refusé le 27/01/2023 ;
  - Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 14/10/2022 suivant :
    - *vu que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
    - *considérant que la demande vise à la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 4 appartements ;*
    - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/09/2022 au 06/10/2022 pour cause de :*
      - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
      - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*
    - *considérant qu'une réclamation a été introduite ;*
    - *considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :*
      - *L'obturation des baies présentent au sous-sol en façade arrière et les problèmes d'humidité que cela pourrait provoqué ;*
- Généralités
- *Considérant que les plans transmis sont erronés ; que les baies présentent au sous-sol en façade arrière ne sont représentées en façade arrière ;*
  - *Considérant qu'il y a lieu de fournir des plans en adéquation avec la situation existante ;*
  - *Considérant que les plans manquent d'informations ;*
  - *Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la co-propriété sur l'obturation des soupireaux ;*
- Historique de la parcelle et du bien
- *Considérant le permis d'urbanisme J.2854 délivré le 25/09/1959 concernant la construction d'un immeuble à appartements ;*
- Implantation
- *Considérant que le bien s'implante entre deux immeubles à appartements de type R+3 ;*
- Gabarit / Volumétrie
- *Considérant que la demande prévoit la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'un appartement 2 chambres ;*
  - *Considérant que la véranda a une hauteur variant de 2m16 à 3m16 ;*

- Considérant que la véranda dispose d'un retrait d'1m par rapport au voisin de gauche (n°58) et de 4m par rapport au voisin de droite (n°54) ;
- Considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;

#### Aménagements intérieurs

- Considérant que la véranda s'implante derrière la cuisine et le séjour ;
- Considérant que la façade arrière existante est maintenue ; que la véranda est un espace extérieur couvert mais ne faisant pas partie des pièces de vie ;
- Considérant dès lors que ni la cuisine ni le séjour ne disposent de ventilation et de luminosité naturelle directe ;
- Considérant que le retrait d'1m est réalisé uniquement pour pouvoir maintenir le sterput extérieur et pour pouvoir accéder à celui-ci (espace de 60cm) ;
- Considérant que la demande nuit aux conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

#### Façades

- Considérant que la façade avant et la façade arrière restent inchangées ;
- Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du jardin ;
- Considérant que la demande prévoit un muret cimenté afin de pouvoir planter la véranda au niveau du rez-de-chaussée ;

#### Aménagements extérieurs

- Considérant que la demande prévoit une véranda en aluminium dont la teinte est à déterminer avec une toiture alvéolaire ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien d'une terrasse devant la chambre ;
- Considérant que la terrasse résiduelle ne permet pas une utilisation optimale de celle-ci ;

#### PEB / Ventilation / Hygiène

- Considérant que le projet n'améliore pas les performances énergétiques du bien ;

#### Conclusion

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

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

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

- Considérant que la présente demande est semblable à la demande du permis d'urbanisme précité ;
- Considérant que la demande est modifiée afin de répondre à certaines objections émises dans le cadre du permis d'urbanisme précité ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une véranda de 22,72m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une gaine de ventilation sous la terrasse afin de garantir la ventilation des caves ;
- Considérant que l'accord de la copropriété au sujet de l'obturation des soupiroux n'a pas été fournie ;
- Considérant qu'il y a lieu de fournir l'accord de la copropriété à ce sujet ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de la véranda le long du mur mitoyen n°58 ;
- Considérant que les chambres de visite sont donc intégrées dans la véranda et non obturée ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une construction respectant les règles de l'art et de dévier tout élément technique visible depuis les pièces de vie ;
- Considérant que la demande nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche n°58 d'1m sur 1m50 ;
- Considérant que la rehausse est minime ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression des châssis existants en façade arrière entre le séjour, la cuisine et la véranda ;
- Considérant que les plans fournis en version informatique diffèrent de la version papier ;
- Considérant que les châssis sont encore indiqués dans la coupe projetée ;
- Considérant qu'il y a lieu de corriger et de préciser les informations transmises ;
- Considérant que la demande prévoit une véranda en aluminium munie d'une toiture vitrée translucide ;
- Considérant qu'il y a lieu de garantir de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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

- Obtenir l'accord de la copropriété au sujet de l'obturation des soupiraux en façade arrière ;
- Adapter la version informatique en corrélation avec la version papier ;
- Supprimer le châssis existant entre le séjour et la véranda afin de permettre une ventilation naturelle du séjour ;
- Prévoir une finition esthétique pour la rehausse du mur mitoyen et obtenir l'accord du propriétaire voisin n°58 ;
- Résoudre les éléments techniques (soupiraux, DEP, chambre de visite) ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11503**

**Monsieur Albani Khanaj:** *la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 2 duplex avec un bureau et un commerce au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une toiture verte, la modification de la façade avant ainsi que la modification de la façade arrière (avenue Secrétin) ;*

Rue Jules Lahaye 54 - 56 et Avenue Secrétin 31.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 2 duplex avec un bureau et un commerce au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une toiture verte, la modification de la façade avant ainsi que la modification de la façade arrière (avenue Secrétin) ;*
- considérant l'avis du fonctionnaire délégué daté du 20/05/2022 suivant :
  - *vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;*
  - *considérant que la demande vise à la régularisation de la division d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 3 unités de logement avec commerce au rez-de-chaussée, la création de terrasses en façade arrière, des modifications en façade avant et la rehausse de la toiture du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture ;*
  - *vu l'avis favorable du Fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine du 20/05/2022 (réf.: 10/AFD/1786525), libellé comme suit :*
    - *« Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*
    - *Attendu que la demande vise à créer 3 unités de logement avec commerce au rez-de-chaussée ; rehausser la façade avant et la toiture afin de créer un niveau supplémentaire ; créer des terrasses en façade arrière ; créer un chien assis en façade arrière ;*
    - *Considérant que les 2 maisons unifamiliales concernées par la présente demande sont inscrites à l'inventaire des monuments et ensembles construits avant 1932 ;*
    - *Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 17/09/2021 ;*
    - *Vu l'avis favorable sous conditions majoritaire du 25/02/2022 libellé comme suit :*
      - « AVIS FAVORABLE à condition de :
        - *Prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'atelier ;*
        - *Suivre le cintrage des baies pour les fenêtres en façade avant ;*
        - *Prévoir des teintes uniformes pour les châssis, un matériau en bois et les portes de garage plus en adéquation avec le style du bâtiment ;*
        - *Limiter le nombre d'unité de logements à 2 ;*
        - *Prévoir le prolongement de lisse au n°54 au-dessus des baies du 1er étage en façade avant ;*
        - *Prévoir une corniche en bois dans la continuité de la corniche mitoyenne ; »*
    - *Considérant que l'objet de la demande tel que repris dans l'avis de la commission de concertation du 25/02/2022 est libellé comme suit : « la régularisation de la division*

- d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et logement unifamilial aux étages en un immeuble de rapport de 3 unités de logement avec commerce au rez-de-chaussée, la création de terrasses en façade arrière, des modifications en façade avant et la rehausse de la toiture du bâtiment principal avec création de chien-assis dans le versant arrière de toiture» ;*
- *Considérant qu'il ne s'agit pas d'un immeuble de rapport ; que les immeubles de rapport sont conçus comme des immeubles à appartements multiples ; qu'il s'agit d'immeubles de dimensions plus importantes ;*
  - *Que la typologie bâtie des deux immeubles concernés par la présente demande, est une typologie de type maison ouvrière d'un gabarit R+1+T ; qu'il s'agit par ailleurs d'un ensemble de 5 maisons de type unifamiliale ;*
  - *Qu'il y a lieu de ne pas en modifier la typologie ;*
  - *Considérant que les façades arrières sont fort visibles depuis l'avenue de Secrétin vu l'étroitesse de l'îlot et les annexes « arrière » fort basses ;*
  - *Considérant que l'entièreté des deux parcelles est construite ;*
  - *Considérant que sont relevées les dérogations suivantes en ce qui concerne la création de la terrasse et du chien assis en façade arrière :*
    - *dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
    - *dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;*
  - *Considérant que ces dérogations sont acceptables ; que ces aménagements dotent les logements d'espaces extérieurs ; que le chien assis permet d'améliorer l'habitabilité des espaces ;*
  - *Considérant qu'il est effectivement judicieux de prévoir une toiture végétalisée sur la toiture de l'atelier tel que préconisé par l'avis de la commission de concertation 25/02/2022 ; que cela permettrait d'atténuer l'effet d' « îlot de chaleur » et d'en améliorer le microclimat ;*
  - *Considérant qu'il est opportun de suivre le cintrage des baies pour les fenêtres avant tel que préconisé par l'avis de la commission de concertation 25/02/2022 ; qu'il s'agit d'habitations datant d'avant 1932 ;*
  - *Considérant que dans le même esprit il y a lieu par ailleurs de prévoir des teintes uniformes pour les châssis et de maintenir les corniches en bois existantes tel que demandé par l'avis de la commission de concertation du 25/02/2022 ;*
  - *Considérant qu'au vu de la hauteur réduite des appuis de fenêtres des lisses peuvent être posées ; sous réserve qu'elles s'intègrent suffisamment aux façades existantes ;*
  - *Considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements à 2 tel que préconisé par l'avis de la commission de concertation 25/02/2022 ; que les dimensions de ces habitations ne permettent pas d'augmenter le nombre de logements ; qu'il y a lieu d'y prévoir deux maisons unifamiliales afin d'y maintenir la typologie existante ;*
  - *Considérant que la création de 2 logements ne justifie pas une augmentation aussi importante du volume ; la rehausse des volumes avants (façade et toiture) ; que cette rehausse altère l'unité de l'ensemble de ces 5 maisons ouvrières ;*
  - *Considérant néanmoins qu'une rehausse en façade arrière par la création d'un chien assis tel que proposé est acceptable et améliore l'habitabilité des logements ;*
  - *Considérant que la création des terrasses permettrait aux 2 logements de bénéficier d'un espace extérieur ;*
  - *Considérant que le commerce est maintenu au rez-de-chaussée du n° 56 ; que l'arrière de l'annexe est occupée par un atelier-garage ; qu'il y a lieu de faire une demande de permis d'environnement ; et de garantir qu'il n'y aura pas de nuisance pour les logements ;*
  - *Considérant que le rez-de-chaussée du numéro 54 est occupé par les locaux communs des logements ; que si il s'agit de maisons unifamiliales il y a lieu de revoir l'aménagement des communs en conséquence ;*
  - *Considérant que pour les motifs énoncés ci-dessus le fonctionnaire délégué ne se rallie que partiellement à l'avis de la commission de concertation du 25/02/2022 ;*

- *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 principe de bon aménagement des lieux;*

**Avis favorable sous les conditions suivantes :**

- **Prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'atelier ;**
- **Suivre le cintrage des baies pour les fenêtres en façade avant ;**
- **Prévoir des teintes uniformes pour les châssis, un matériau en bois et les portes de garage plus en adéquation avec le style du bâtiment ;**
- **Prévoir une corniche en bois dans la continuité de la corniche mitoyenne ;**
- **Maintenir le gabarit existant et ne pas rehausser la façade avant ;**
- **Limiter le nombre d'unité de logements à 2 de type unifamilial ;**

**Les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont accordées pour l'extension de la façade arrière (création d'un chien assis) et la création de terrasses pour les motifs énoncés ci-dessus ; »**

- considérant les plans modifiés introduits en date du 16/11/2022, 20/03/2023 et 13/06/2023 ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à l'aménagement de deux logements unifamiliaux, un bureau, deux garages, le maintien du commerce et la modification de la façade avant du côté de la rue Jules Lahaye et de l'Avenue Secrétin ;
- considérant que les modifications apportées ne répondent pas totalement à l'avis de la commission de concertation ni à l'avis du fonctionnaire délégué ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de toitures végétalisées sur la toiture plate de l'atelier à condition d'obtenir l'accord de l'ingénieur ;
- considérant que cet aménagement est imposition ; qu'il n'est pas possible d'y déroger sous prétexte d'un problème de stabilité ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux maisons unifamiliales, le maintien du commerce, l'aménagement d'un deuxième garage et l'aménagement d'un bureau ;
- considérant que la demande prévoit un accès unique vers le commerce depuis l'avenue Secrétin ;
- considérant que le bureau n'est pas accessible depuis le commerce ; qu'il s'agit dès lors d'une unité supplémentaire accessible depuis l'entrée privative des logements ;
- considérant que la demande ne prévoit plus de modification de la façade arrière ;
- considérant que la demande ne prévoit aucun espace extérieur pour les logements ;
- considérant que la demande prévoit le placement de garde-corps en acier en façade avant du côté de la rue Jules Lahaye ;
- considérant que ceux-ci nuisent à l'harmonie générale de la façade ;
- considérant que la demande prévoit le percement de deux baies du côté de l'avenue Secrétin ;
- considérant que la baie du rez-de-chaussée ne présente aucune division et n'est pas alignée à la baie du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en bois ; que la porte d'entrée et les portes de garages sont également prévus en bois mais qu'elles correspondent aux portes de situation existante de fait en PVC ou aluminium;
- considérant que la demande prévoit l'enduisage de la façade avant en RAL 1015 ; que les joints fictifs ne seront donc plus visibles ;
- considérant que les reliefs en façade avant sont modifiés, que la demande prévoit des reliefs en enduit taloché de ton « pierre bleue » ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU en ce qui concerne le sas WC au 1<sup>er</sup> étage-gauche ;
- considérant que la demande prévoit deux logements avec deux chambres ;

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

- Aménager soit une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'atelier soit une note d'ingénieur justificative ;
- Revoir les proportions des baies du côté de l'avenue Secretin ;
- Prévoir une autre typologie de garde-corps du côté de la rue Jules Lahaye afin d'assurer son intégration dans le bâti existant ;
- Clarifier la situation au sujet de la porte d'entrée (matérialité et dessin) ;
- Apporter des informations supplémentaires quant à l'utilisation du bureau ;
- Prévoir un espace extérieur par logement ;

**La dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU (sas WC) est autorisée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11922**

**SAMA DEVELOPPEMENTS.P.R.L.** : *le changement d'affectation d'un logement en institut de beauté dans un immeuble de rapport avec rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot*

Avenue Firmin Lecharlier, 108.

---

AVIS

**Avis reporté à la demande des demandeurs.**

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 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11855**

**Monsieur et Madame Frederico & Nicole MENDES - M'BENGO:** *la rénovation d'une maison unifamiliale : la création de deux terrasses et l'extension de la façade arrière ainsi que la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de la porte du garage en façade avant ;*

Avenue Notre-Dame de Lourdes, 28.

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la rénovation d'une maison unifamiliale : la création de deux terrasses et l'extension de la façade arrière ainsi que la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de la porte du garage en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 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 qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et rétroactes
- Considérant le permis d'urbanisme J.1058 délivré le 28 septembre 1950 pour « la construction d'une maison » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8311 délivré le 30 octobre 2007 pour « des transformations intérieures et construction d'une lucarne dans une maison unifamiliale » ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 26 juillet 2022, que la demande initiale portait sur la division de la maison unifamiliale en trois unités de logement avec la modification de la volumétrie arrière ;
- Considérant les documents complémentaires introduits en date du 15 mars 2023 suite à l'avis de dossier incomplet ; que l'objet de la demande a alors été modifié à l'initiative du demandeur ; que l'objet de la demande portait alors sur l'extension d'une maison unifamiliale avec la modification de la volumétrie arrière ;
- Implantation, gabarit et volumétrie
- Considérant que le bien se situe dans l'îlot délimité par la rue Baron de Laveleye, la rue Van Swae et l'avenue Notre-Dame de Lourdes ;
- Considérant que le bien se situe en face de l'Église Notre-Dame de Lourdes ;
- Considérant que le bien concerné par la demande présente un gabarit de type R+2 avec une toiture à versants ;
- Considérant que le bien voisin de gauche (n°26) présente un gabarit de type R+3 avec une toiture plate ;
- Considérant que le bien voisin de droite (n°30) présente un gabarit de type R+1 avec une toiture à versants ;

- Considérant que la demande prévoit la démolition de la totalité du versant arrière de la toiture en vue de rehausser la façade arrière d'un niveau et prévoir une toiture plate ;
- Considérant que le profil du bien mitoyen de gauche (n°26) est plus haut que le profil existant du bien concerné par la demande ; que le volume proposé s'aligne sur le profil de ce bien mitoyen ;
- Considérant que la construction du volume supplémentaire ne requiert pas le rehaussement du mur mitoyen et par conséquent, n'a pas d'impact sur l'ensoleillement naturel du bien voisin (n°26) ;
- Considérant cependant que le profil du volume ajouté dépasse celui du voisin de droite (n°30) ; que ceci requiert donc le rehaussement du mur mitoyen d'environ 420 cm au point le plus bas de la toiture à versant du bien mitoyen (n°30) ;
- Considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 4 du titre II du RRU concernant la profondeur d'une construction ainsi qu'à l'art. 6 du titre II du RRU concernant la toiture et la hauteur ;
- Considérant que la rehausse du mitoyen du bien voisin (n°30) est significative ; que celle-ci aura un impact sur l'ensoleillement ce bien voisin ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux de limiter la rehausse du dernier étage à la lucarne existante à hauteur de la cage d'escalier ;
- Considérant que la demande prévoit la couverture de la cour afin de permettre le réaménagement des espaces intérieurs au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la terrasse présente un recul de min. 190 cm par rapport aux limites mitoyennes des biens voisins (n°26, n°30) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un balcon accessible depuis le bureau/dressing situé en façade arrière du 3<sup>ème</sup> étage ;
- Considérant que ce balcon dispose d'une largeur de 248 cm et une profondeur de 168,5 cm ;
- Considérant que la demande prévoit que ce balcon soit situé à 190 cm par rapport à la limite mitoyenne du voisin de gauche (n°26) ;
- Considérant que le bien dispose déjà d'un espace extérieur au niveau du rez-de-chaussée et que la demande prévoit d'aménager une terrasse spacieuse au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la construction du balcon aura un effet belvédère sur la parcelle voisine ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le bien est actuellement composé au rez-de-chaussée d'un cabinet médical avec bureau attenant, d'un garage et d'une buanderie au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit de maintenir le garage et le bureau en façade avant et d'aménager un séjour, une salle à manger avec une cuisine ouverte en façade arrière ;
- Considérant dès lors que les pièces de vie principales disposeront d'un accès direct au jardin ;
- Considérant que le bien dispose actuellement d'une cuisine, d'un séjour et d'une salle de bain en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la demande prévoit de réorganiser ces espaces afin d'y aménager une salle de bain, un WC, une buanderie, une salle de jeux, et deux chambres dont une avec salle de douche et WC attenants ;
- Considérant que la rehausse de la façade arrière permet aux espaces situés au 2<sup>ème</sup> étage de disposer d'une hauteur sous plafond plus confortable de 273 cm à la place d'une toiture mansardée ;
- Considérant que le 2<sup>e</sup> étage est actuellement composé d'une salle de bain, d'un WC et de trois chambres ;
- Considérant que la demande prévoit de réorganiser ces espaces afin d'y aménager une salle de bain, un WC et trois chambres dont deux disposant d'une salle de douche attenante et une disposant d'un dressing ;

- Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage est actuellement composé de deux chambres mansardées;
  - Considérant que la réhausse de la façade arrière et la construction d'une toiture plate permet d'aménager des espaces plus confortables en façade arrière ;
  - Considérant que la demande prévoit de réorganiser les espaces afin d'y aménager un bureau/dressing, deux chambres et une salle de bain ;
  - Considérant que les chambres en façade avant au 2<sup>e</sup> étage disposent d'une superficie nette éclairante insuffisante par rapport à leurs superficies ;
  - Considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel ;
  - Considérant qu'il s'agit de chambres ; que la modification des baies en façade avant n'est pas envisageable ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
  - Considérant que les aménagements intérieurs proposés améliorent le confort des habitants :
- Façades
  - Considérant les élévations des façades (façade avant) fournies ; que la façade de la situation de fait ne correspond pas à la situation existante ; que les châssis au 1<sup>er</sup> étage n'ont pas d'imposte ; qu'il y a lieu de corriger les documents graphiques ;
  - Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage ont été remplacés entre juillet 2013 et juillet 2014 ;
  - Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage forment un ensemble cohérent ;
  - Considérant qu'il serait judicieux, lors du prochain remplacement, de prévoir des portes en bois, de couleur identique aux châssis des étages supérieurs, dont les profilés et les divisions correspondent fidèlement aux portes d'origine ;
- Conclusion
  - Considérant que, moyennant la modification des espaces extérieurs et du volume en façade arrière, la demande s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;
  - Considérant que les aménagements intérieurs répondent aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Faire une nouvelle proposition pour la rehausse de la façade arrière afin d'avoir un raccord plus harmonieux avec le voisin n° 30 ;
- Supprimer le balcon situé au 3<sup>ème</sup> étage ou proposer une alternative ;
- Maintenir le bien en tant que maison unifamiliale ;
- Corriger les façades (situation de droit et projetée) afin que celles-ci soient fidèles à la réalité ;

**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) 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.**

**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 15/09/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12019**

**Mijnheer Marcel Van Caenegem:** *de regularisatie van het plaatsen van een crepi op isolatie langs de voorgevel van een appartementsgebouw ;*

Charles Woestelaan, 168

---

ADVIES

- Algemeen
- Aangezien het betrokken goed in een typische woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) langs structurerende ruimten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- Gelet op het feit dat de aanvraag in openbare ruimte die de wijken verbindt en met een woonkarakter van het BBP N° 8.05 ALBERT WIJK goedgekeurd bij B.R. van 25.02.1999 gelegen is;
- Overwegende dat het goed in het huizenblok begrensd door Charles Woestelaan, Leopold I-straat, Baron de Laveleyestraat ligt;
- Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het plaatsen van een crepi op isolatie langs de voorgevel van een appartementsgebouw nastreeft;
- Aangezien de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 24/08/2023 tot 07/09/2023 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat de gevelcompositie betreft;
- Overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.601 afgeleverd op 28 september 1948 voor *de bouw van een appartementsgebouw*, dat het gebouw 6 wooneenheden bevat;
- Overwegende de milieuvergunning PE.3054/2-1986 afgeleverd op 04 september 1986 (geldig tot 04 september 2016) voor *een mazoutketel van 4.000 liter*;
- Overwegende de milieuvergunning PE.4962/3-2018 afgeleverd op 01 maart 2018 voor *de uitbating van een niet ingegraven stookolietank van 5.000 liter en een verwarmingsketel op stookolie van 63 kW* ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11279 geweigerd op 30 december 2020 voor *de regularisatie van het plaatsen van een crepi op isolatie langs de voorgevel van een appartementsgebouw* ;
- Overwegende het beroep bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ingediend op 12 februari 2021 tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen; dat de weigering van de stedenbouwkundige vergunning J.11279 werd bevestigd ;
- Uittreksels uit het advies van de aanvraag J.11279

- Overwegende het advies van het Stedenbouwkundig College van 20 mei 2021 die de volgende elementen naar voren brengt;
  - *Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is, een gemeentelijk bouwreglement bestaat, bekend als “RCU Jette”, van kracht sinds 1961 ;*
  - *Overwegende dat de aanvraag gaat om een pand met profiel half ondergrondse gelijkvloers + 4 verdiepingen en een teruggetrokken vijfde verdieping met plat dak ;*
  - *Overwegende dat de verzoeker argumenteert dat het hoofddoel van de werken het vochtresistent maken van de voorgevel is ; dat er zich inderdaad ernstige vochtproblemen voordoen ter hoogte van de voorgevel door infiltratie van de het regenwater en onder het terras van het bovenliggende appartement door waterinsijpeling ; dat het feit dat de werken zijn uitgevoerd om de infiltratie te stoppen niet rechtvaardigt dat zij zonder voorafgaande vergunning werden uitgevoerd of de architecturale kenmerken van de GCHEWS gelegen gevel gewijzigd worden ;*
  - *Overwegende dat de gewijzigde gevel afwijkt op de voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie die oplegt dat “alle gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn moeten bekleed zijn met parementsmaterialen en moeten onder elkaar een samenhang vertonen in hoofd van deze verhoudingen, afmetingen en kleuren (...) Voor de hoofdgebouwen gelegen te Charles Woestelaan en de Smet de Naeyerlaan : een bijzondere aandacht dient te worden verleend aan de samenstelling van de onderscheiden horizontale registers met betrekking tot de omgeving van het gebouw”;*
  - *Dat het aanbrengen van een crepi tot gevolg heeft dat de architecturale kenmerken van de voorgevel in GCHEWS-gebied verdwijnen in plaats van te worden verstrekt ; dat de wijziging van de voorgevel een esthetische inbreuk met het naburige gebouw teweegbrengt ; dat de verwijdering naar andere recente realisaties in dezelfde laan geen afbreuk doet aan deze vaststelling ;*
  - *Dat deze uitgevoerde werken afwijken van het BBP en dat de bijdrage tot de architecturale kenmerken van het GCHEWS niet kan aangetoond worden ; dat deze afwijking bijgevolg niet gerechtvaardigd is ;*
- Overwegende het onderzoek van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering die de volgende elementen naar voren brengen ;
  - *Overwegende dat het verdwijnen van de gevelbaksteen door de bekleding ervan let een beigepleisterlaag, inclusief ter hoogte van de half ondergrondse verdieping, een duidelijk contrast ten opzichte van de oorspronkelijke toestand veroorzaakt evenals een verlies van integratie van het gebouw in de bestaande voorgevel en met de omliggende gevels, zowel omwille van de helderderheid van de gekozen tint als door het verdwijnen van het gevarieerde spel van de schikking van de vaste delen ;*
  - *Dat voorts, anders dan hetgeen wordt weergegeven op de fotomontage, meerdere architecturale elementen (dorpels, bekroningen van de erker en van de gevel, enz. verwijderd en/of vervangen werden bij de uitvoering van de vergunning (J.11279), hetgeen afbreuk doet aan de compositie van het gebouw ;*
  - *Dat het gevolg hiervan een architecturale verarming van de gevel is, die in strijd met het voorschrift van het Gewestelijk Bestemmingsplan, de harmonie en derhalve de esthetische eigenschappen van het gebied niet bewaart of valoriseert ;*
  - *Dat hoewel de isolatie van de gevel zonder enige twijfel een gunstig ingreep kan zijn, dit moet gebeuren door gebruik te maken van de meest geschikte methode en door de intrinsieke esthetische eigenschappen van het gebouw zoveel mogelijk te respecteren ;*
- Geplande wijzigingen aan de voorgevel
- Overwegende de verklarende nota en de fotomontage van de toekomstige gevel ;

- Overwegende dat de aanvraag het vervangen van de crepi door steenstrips op de terugliggende gevel voorziet; dat de crepi op de erker zal behouden worden;
- Overwegende dat de voorgesteld oplossing een lichte verbetering van de bestaande situatie is;
- Overwegende dat de afwisseling tussen de horizontale en verticale metselwerkverband steeds niet zichtbaar is;
- Overwegende dat de aanvraag geen uitvoeringsdetails van het plaatsen van de steenstrips, noch detaweergeeft;
- Wijziging van de ramen
  - Overwegende dat tijdens de vergadering werd opgemerkt dat de huidige ramen niet dezelfde zijn als die in de laatst afgegeven bouwvergunning;
  - Overwegende dat de aanvrager de datum van de vervanging niet kent;
  - Overwegende dat het raadzaam zou zijn om de regularisatie van de ramen in het onderwerp van de huidige aanvraag op te nemen;
- Besluit
  - Overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van goede ruimtelijk ordening voldoet;

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

- De crepi op de afgeronde muurtjes langs de ingang verwijderen;
- De raamdorpels vervangen door dikkere dorpels;
- Een nieuw decoratieve band onder de kroonlijst van de terugliggende gevel plaatsen;
- De technische details van de plaatsing van de steenstrips bezorgen.

**De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

**De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 15/09/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12004**

**Mevrouw Anneleen Masschelein:** *de renovatie van een herenhuis (eengezinswoning) : de wijziging van de ramen langs de voorgevel, het afbreken met gedeeltelijke wederopbouw van een uitbouw en de inrichting van studentenkamers;*

Léon Theodorstraat, 83.

---

ADVIES

- Algemeen
- aangezien dat het betrokken goed in een typische woongebied, gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 7.03 van de Spiegelwijk goedgekeurd bij B.E. van 19/12/1991 : woon- en handelsgebied gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een herenhuis (eengezinswoning) : de wijziging van de ramen langs de voorgevel, het afbreken met gedeeltelijke wederopbouw van een uitbouw en de inrichting van studentenkamers nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 24/08/2023 tot 07/09/2023 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2559 afgeleverd op 12 maart 1900 voor « het bouwen van een huis » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2558 afgeleverd op 05 april 1904 voor « het bouwen een duivenkot » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 3161 afgeleverd op 01 mei 1913 voor « het bouwen van een huis » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 4297 afgeleverd op 19 mei 1925 voor « interieur werken en de wijziging van de voorgevel (n°83) » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 4739 afgeleverd op 06 mei 1927 voor « het bouwen van een garage » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 9186 afgeleverd op 20 juni 1941 voor « de uitbreiding van een werkplaats » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2655 afgeleverd op 01 juli 1953 voor « het bouwen van een extra verdieping » ;

- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.1648 afgeleverd op 01 juli 1953 voor « een winkel » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6327 afgeleverd op 08 februari 1991 voor « het slopen van het vervallen achtergebouw en weigering om kantoren in het gebouw in te richten en een openluchtparkeerplaats in de tuin aan te leggen » ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6327 afgeleverd op 24 mei 1991 voor « de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar kantoren » ;
- Overwegende de A.Z. 68-2010 (20 april 2010) voor de toelating van « de wijziging van de kleur van de voorgevel » ;

- Inplanting en volumetrie

- Overwegende dat het goed zich in het huizenblok begrensd door de Léon Theodorstraat, Tilmontstraat, de Smet de Naeyerlaan en Paul Michielsstraat bevindt;
- Overwegende dat het goed uit een geheel van woningen met profiel - gelijkvloers + 4 verdiepingen met een hellende dak – deel maakt ;
- Overwegende het pand uit twee delen bestaat: een herenhuis links (3 bouwlagen met een hellend dak) en een garage/bijgebouw (2 lage bouwlagen) met een mansarde dak ;
- Overwegende dat de aanvraag in het volledige afslopen van de garage voorziet ;
- Overwegende dat alleen de voorgevel van de garage zal behouden worden met enkele wijzigingen ;
- Overwegende dat de achtergevel van het nieuwe volume met de bestaande gevel van de keuken en de bergruimte uitgelijnd (herenhuis-hoofdgebouw) zal worden ;
- Overwegende dat het nieuwe volume iets hoger dan het bestaande volume zal zijn om een comfortabele plafondhoogte te bieden en om de nieuwe vloerplaten met de bestaande vloerplaten van het herenhuis te kunnen verbinden ;
- Overwegende dat het nieuwe volume binnen het profiel van de naastliggende goed (n° 79) zal blijven ;

- Voorgevel

- Overwegende dat het huis voor 1932 werd gebouwd ;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het vervangen van de garagepoort door een glazen deur met smeedwerk ;
- Overwegende dat de gevel van het nieuwe volume bijna volledig uit glas zal bestaan ; dat de voorgevel +/- 4,60 m achteraan ten opzicht van de bouwlijn zal worden gebouwd;
- Overwegende dat de kroonlijsthoogte +/- 8,45 m boven het maaiveld ligt; dat de kroonlijst van het gebouw uitzonderlijk laag in vergelijking met de kroonlijsten van de naburige gevels is ;
- Overwegende dat het volume van de bestaande garage momenteel afwijkt van art. 5 van de titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel); dat de twee naastliggende percelen bebouwd zijn; dat de wijziging van het volume geen precedent schept: dat de afwijking aanvaardbaar is ;
- Overwegende dat het voorstel harmonieus aansluit bij de aangrenzende gevels;

- Renovatie van het privégedeelte van de woning

- Overwegende dat de aanvraag voorziet in de herinrichting van de keuken en de eetruimte op het gelijkvloers; dat de aanvraag voorziet in het inrichten van een open keuken met een bergruimte en een afgesloten WC; dat er geen sas tussen het WC en de keuken is;
- Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 8 van de titel II van de GSV (WC) ; dat er en sas (twee deuren) tussen de WC en de keuken moet voorzien worden ;

- Aanpassing van de ingang(en)

- Overwegende dat de aanvraag twee gescheiden ingangen en een nieuwe interne circulatie in het nieuwe volume voorziet om de privacy van de bewoners van de woning te respecteren;
- Overwegende dat het wettelijke gebruik van het goed een eengezinswoning is; dat het gebruik van bepaalde ruimtes als studentenhuisvesting bijkomstig moet blijven ten opzichte van het hoofdgebruik van het goed;
- Overwegende dat de twee gescheiden ingangen aanvaard kunnen worden op voorwaarde dat het gebruik van het goed ongewijzigd blijft; dat de circulatie (trap- en inkomhal) van het hoofdgebouw gemeenschappelijk en toegankelijk blijft voor alle bewoners van de woning; dat het goed niet opgesplitst mag worden in 2 in aparte woningen;
- Overwegende dat de deur tussen de slaapkamer (nieuwe volume) en de traphal (hoofdgebouw) moet behouden worden;
- Inrichting van 4 studentenkamers
  - Overwegende dat de aanvraag de inrichting van 4 studentenkamers voorziet: 2 op de 2<sup>de</sup> verdieping en 2 op de 3<sup>de</sup> verdieping;
  - Overwegende dat de aanvraag geen binnen verbouwingen voorziet om de kamers in te inrichten; dat de ruimtes bestemd voor de studenten bestaand zijn; dat deze ruimtes afwijken van art. 10 (natuurlijke verlichting) van de titel II van de GSV ;
  - Overwegende dat het over slaapkamers gaat; dat de natuurlijke verlichtingsoppervlakte comfortabel blijft en dat dit de bewoonbaarheid van de kamers niet beïnvloedt;
  - Overwegende dat, om de situatie te verhelpen, de ramen van de kamers aan de voorgevel zouden moeten vergroot worden; dat deze wijzigingen de architecturale eigenschappen van de voorgevel zouden aantasten en derhalve niet haalbaar zijn ; dat de afwijking derhalve als miniem en aanvaardbaar kunnen worden beschouwd;
  - Overwegende dat de slaapkamers een oppervlakte van +/- 20,50 m<sup>2</sup> op de 2<sup>de</sup> verdieping en van +/- 12,50 m<sup>2</sup> op de 3<sup>de</sup> verdieping hebben;
  - Overwegende dat de studenten toegang tot een keuken (+/- 8,50 m<sup>2</sup>) hebben; dat de keuken op de laatste verdieping, onderdak ligt; dat volgens de foto's van de achtergevel, de keuken over een dakraam beschikt maar dat dat raam niet op de doorsneden en aanzichttekening van de achtergevel wordt opgenomen;
  - Overwegende dat een schriftelijke overeenkomst met een universiteit aan het dossier moet toegevoegd worden;
- DBDMH
  - Overwegende het advies van de DBDMH T.1191.1236/6 (ontvangen op 05 september 2023);
  - overwegende dat elke kamer ten minste over 2 nooduitgangen moet beschikken, dat elk bewoner vanuit zijn kamer de tweede nooduitgang moet kunnen bereiken zonder de eerste nooduitgang te moeten doorlopen;
  - overwegende dat een deur tussen de twee slaapkamers op de 2<sup>de</sup> verdieping moet geplaatst worden;
- Paarkeerplaats
  - Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een parkeerplaats in het buitenruimte voor het nieuwe volume; dat de buitenruimte +/- 4,60 m diep is;
  - Overwegende dat een standaard en comfortabel parkeerplaats een vloeroppervlakte van ongeveer 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00 m) inneemt ; dat de aangegeven ruimte te ondiep en smal is;

- Besluit
- overwegende dat het project in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening;

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

- de uitvoeringsplannen corrigeren ;
- een sas (twee deuren) tussen het WC en de woonruimtes op het gelijkvloers voorzien ;
- een nieuwe voorstel voor de parkeerplaatst maken ;

**De afwijking op het art. 5 van de titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel) en de afwijking op het art. 10 van de titel II van de GSV (natuurlijke verlichting) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

**De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 15/09/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11803**

**M&A AUTO'S S.P.R.L.** : *la modification de la destination d'un bien en intérieur d'îlot : la transformation d'une activité productive de type "garage et atelier de réparation mécanique" en un commerce de type "vente de jantes et de pneus avec zone de réparation et de lavage" ainsi que le placement d'une enseigne parallèle à la façade avant ;*

Rue Bonaventure, 67

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone mixte le long d'une zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la modification de la destination d'un bien en intérieur d'îlot : la transformation d'une activité productive de type "garage et atelier de réparation mécanique" en un commerce de type "vente de jantes et de pneus avec zone de réparation et de lavage" ainsi que le placement d'une enseigne parallèle à la façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2023 au 13/04/2023 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/09/2023 au 08/09/2023 pour cause de :
  - permis d'environnement pour P.E.5469/2-2023 (classe 2) ;
- considérant que quatre réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - l'intensification de la circulation automobile, actuellement dense en raison du passage de lignes de bus (STIB, De Lijn), des pompiers, ambulances, trajets vers les écoles à proximité ;
  - l'accroissement de la pression automobile sur les emplacements de stationnement disponibles ;
  - les nuisances sonores liées à l'utilisation de nettoyeurs à haute pression, compresseurs et autres appareils liés au changement des pneus ;
  - l'incompatibilité d'une activité d'exploitation dans une zone urbaine dense ;
- Historique et rétroactes
- Considérant le permis d'urbanisme J.4459 délivré en date du 23 janvier 1969 pour des « transformations » ; que ces transformations concernent la couverture de la partie avant de la cour (entrée cochère) ;
- Considérant le permis d'environnement PE.4317 / 2-2010 délivré en date du 27 avril 2010 pour « l'exploitation d'un show-room pour voitures anciennes et d'un atelier de réparation mécanique » ;

- Considérant le permis d'urbanisme J.8803 délivré en date du 29 juin 2010 pour « le changement de destination d'un entrepôt industriel en un show-room de voitures usagées avec atelier de réparation » ;
  - Considérant le permis d'environnement PE.4548 / MDO 2-2013 délivré en date du 15 octobre 2013 pour « l'ajout d'une zone de lavage pour véhicules » ;
  - Considérant le permis d'environnement PE.5469 / 2-2023 introduit en date du 12 juillet 2023 pour « l'exploitation d'un atelier de montage / démontage de pneus comprenant une zone de lavage manuel et deux compresseurs d'air » ;
  - Considérant que la demande actuelle a été introduite le 25 mai 2022 ;
  - Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 mars 2023 au 13 avril 2023; que la demande a été présentée en présence du demandeur, de l'architecte et d'un riverain lors de la commission de concertation du 21 avril 2023 ;
  - Considérant qu'aucune réaction n'a été introduite endéans de la durée de cette première enquête publique ; que le riverain a souhaité être présent uniquement pour prise de connaissance ;
  - Considérant qu'il a été demandé lors de la séance du 21 avril 2023 au demandeur d'introduire un permis d'environnement ; que l'avis de la commission a été reporté en attente de l'introduction de celui-ci ;
  - Considérant que la demande de permis d'environnement P.E.5469/2-2023 (classe 2) a été introduite en date du 12 juillet 2023 ;
- Implantation
    - Considérant que le bien se situe en intérieur d'îlot délimité par la rue Bonaventure, la rue René Reniers, la chaussée de Dieleghem et la rue Decrée ;
    - Considérant que le bien dispose d'une entrée couverte, d'une cour et d'un bâtiment arrière ;
    - Considérant que la cour jouxte le jardin de l'habitation n°69, sans séparation physique ;
    - Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dispositif permettant de préserver l'intimité des habitants lors de l'utilisation du jardin, en particulier durant les heures d'ouvertures du commerce ;
- Spécificités du commerce
    - Considérant la note explicative fournie dans le cadre de la demande du permis d'environnement ;
    - Considérant que la nouvelle activité (commerce – vente de pneus et de jantes) remplacera une activité similaire (atelier de réparation de voitures anciennes) ;
    - Considérant dès lors que la modification de la destination est acceptable ;
    - Considérant que le commerce sera accessible uniquement sur rendez-vous ;
    - Considérant qu'il y a lieu de préserver le calme de l'îlot ;
    - Considérant que le hangar actuel sera aménagé comme suit :
      - Un show-room de jantes ;
      - Un bureau administratif ;
      - Une salle d'attente pour les clients ;
      - Une zone réservée à la prise de photos ;
      - Des locaux annexes (rangement, stockage de produits d'entretien et de nettoyage, sanitaires) ;
      - Une zone de placement / remplacement de jantes et pneus ;
      - Une zone de lavage manuel ;
    - Considérant que l'ajout d'une zone de lavage manuel des véhicules a déjà fait l'objet d'une autorisation en 2013 (date d'expiration 27 avril 2025) ; que l'activité a pris fin en 2019 ;

- Considérant qu'il est possible de stationner trois véhicules en attente dans l'allée carrossable à l'intérieur du site ;
- Considérant que la voie publique ne peut en aucun cas être utilisée pour le stationnement des véhicules en attente ;
- Considérant que le lavage des véhicules reste une activité accessoire par rapport à l'activité principale ;
- Considérant les prescriptions acoustiques antivibratoires des installations et compresseurs ; qu'il y a lieu de respecter celles-ci en tout temps ;
- Conclusion
- Considérant que la demande s'accorde aux caractéristiques du cadre environnant bâti ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir une fermeture physique entre le jardin de l'habitation n°69 et l'accès au show-room (mur ou clôture occultante, hauteur 190 cm) ;
- Ne pas stationner des véhicules en attente sur l'espace publique ;
- Respecter les normes de bruits en vigueur en tout temps ;
- Réserver la zone de lavage uniquement aux véhicules qui ont été entretenus par l'établissement ;
- Stocker les pneus à l'avant du dépôt conformément à l'avis du SIAMU ;

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.