

Réunion de la Commission de Concertation du 21/04/2023

Demande de permis d'environnement de classe 1B :

Référence : 10/IPE/1852997 - PE.5374/1B-2022

Adresse : Rue Pannenhuis n°215 - 219 ;

Demandeur : MAGASINS EUGENE SCHMIDT ;

Objet : Exploitation d'un atelier de bois, d'une zone de stockage de bois et d'un dépôt de liquide inflammable bois ;

AVIS

- Vu que la demande se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à l'**exploitation d'un atelier de bois, d'une zone de stockage de bois et d'un dépôt de liquide inflammable** ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **15/03/2023** au **13/04/2023** suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures
- Considérant le PV de clôture datant du **17/04/2023** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) du **03/03/2023** (Réf : **CI.1988.1826/24**) duquel il ressort qu'aucune remarque n'a été faite par le SIAMU ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du **16/10/2018** effectué par un organisme agréé - (Réf : RAP.MB/KV20180803-4) indiquant que l'installation est conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;
- Considérant la bonne gestion de l'exploitation ;

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 ;

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 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12006

Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - Citydev.brussels Madame **Nathalie RENNEBOOG**: *transformer (rénover, démolir partiellement et reconstruire) un bâtiment d'équipement de la Commune de Jette en un nouveau projet mixte comprenant 14 logements et des bureaux pour service public avec locaux vélos ainsi qu'un jardin public. ;*

Rue Adolphe Vandenschrieck, 73 - 77A

AVIS

Généralités :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
vu que la demande se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 7.05 QUARTIER DU CENTRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 – Abrogation Totale » en date du 23/10/2008 ;

Considérant que le demandeur du projet est citydev.brussels, personne de droit public pour laquelle les permis sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande a été introduite le 27/01/2023 ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande par le fonctionnaire délégué porte la date du 08/03/2023 ;

Considérant que la demande vise à transformer (rénover, démolir partiellement et reconstruire) un bâtiment d'équipement de la Commune de Jette en un nouveau projet mixte comprenant 14 logements et des bureaux pour service public avec locaux vélos ainsi qu'un jardin public ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne :

- Titre I : articles 4, 5, 6 et 13 ;
- Titre VIII : article 6 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : Bruxelles Environnement (BE), le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU sur le projet du 15/03/2023 portant la référence CP.1980.4179/7, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/03/2023 ; qu'en effet les logements 1.2, 2.2, 3.2 ne disposent pas de deux voies d'évacuation ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

- Application des prescriptions particulières 8.2 (logement en zone d'équipement) et 8.4 (modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement) du PRAS ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU.

Que la demande a été soumise à enquête publique du 30/03/2023 au 13/04/2023 et que 3 réactions ont été introduites portant principalement sur le manque de stationnement automobile pour les logements dans ce contexte déjà saturé ;

Quant à la situation existante et l'objet de la demande :

Considérant que le projet concerne une parcelle d'une superficie (S) de 2.350 m² ;
 Que la parcelle se situe le long de la rue Adolphe Vandenschrieck (largeur de 10m) et présente une longueur entre limites mitoyennes à front de voirie d'environ 62 m ;
 Que le bien situé à gauche de la parcelle au n°77a est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et appartenait à une ancienne maison de campagne construite vers 1900 par Henri Beyaert ;
 Que la rue est caractérisée majoritairement par des maisons mitoyennes étroites (moins de 6 m) de gabarits R+1 à R+2 avec toitures à versant en briques avec soubassements en pierre bleue ;
 Que l'intérieur de l'îlot est situé au nord du site ;
 Que la parcelle est la propriété de la commune de Jette ;
 Que la parcelle est aujourd'hui construite pour partie en intérieur d'îlot par une série de bâtiments bas raccordé à front de voirie avec une maison plus ancienne ;
 Que la superficie de plancher hors-sol (P) est de 1.024 m² (Rapport P/S de 0,43) ;
 Qu'un parking à ciel ouvert est situé dans la zone de recul ;
 Que les locaux sont occupés par le Service Prévention Urbaine (SPU) de la Commune et par une antenne de l'asbl « L'Oranger » qui est un service public d'aide aux jeunes bruxellois, qu'une partie de ces bâtiments sert également de lieu de stockage pour le Centre d'Entraide de Jette ;
 Qu'un Platane à feuille d'érable inscrit à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région est situé dans le jardin ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne les actes et travaux suivants :

Démolition d'un volume de bureaux au centre du site et (trop) proche du Platane,
 Rénovation de la maison sur la rue et division en 2 unités d'habitation,
 Rénovation du bâtiment qui amorce l'entrée du site, en un espace d'équipement public au rez-de-chaussée et 1 logement à l'étage,
 Construction d'un volume d'un niveau en prolongation du bâtiment rénové, pour abriter des équipements publics,
 Construction d'un ensemble de 14 logements à l'alignement,
 Construction d'un local vélo pour les riverains du quartier, et d'un local vélo pour les équipements publics,
 L'aménagement d'un jardin collectif, dont le grand Platane est l'élément central,

L'aménagement de jardins privés pour les 2 logements du rez-de-chaussée du bâtiment de logement neuf,

Une zone de potager et deux jardins de pluie, pour infiltration.

Un parvis d'entrée sur la rue et une circulation piétonne vers l'intérieur du site pour desservir les bureaux ;

Considérant que la maison à rue, n° 77 est conservée pour les motifs suivants :

À titre de témoin privilégié et symbolique du passé du site,

Pour ce point de repère sur la rue Vandenschrieck,

Pour sa qualité et le raffinement de ses détails architecturaux tant intérieurs qu'extérieurs,

Parce qu'elle est en bon état et que ses usagers actuels y sont attachés,

Parce que son plan permet facilement de la transformer en 2 maisons tout en conservant leurs accès à rue,

Que la première annexe, qui amorce une orientation vers l'intérieur du site, est également conservée pour les motifs suivants :

Parce qu'elle est en bon état,

Parce qu'elle fait partie de l'histoire de la parcelle et de sa densification,

Parce que son implantation oriente et dirige l'utilisateur vers l'intérieur du site et son arbre remarquable,

Parce qu'elle dispose d'un sous-sol ;

Qu'environ 30% de l'emprise au sol des bâtiments actuels est dès lors conservé ;

Considérant que le bâtiment central est lui démolit pour les motifs suivants :

Il ne présente aucune qualité architecturale particulière,

Il est implanté de manière centrale dans le site et empêche tout développement qualitatif des lieux,

Il est trop proche de l'arbre remarquable et ne le met pas en valeur ;

Que ces différents motifs sont justifiés, que l'absence de l'intérêt patrimonial du bâtiment central a été démontré et que sa démolition permet de restructurer avantageusement le cadre tant bâti que naturel du site ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le projet est situé au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Que le projet propose une superficie de plancher hors-sol (P) de 3.024 m² (rapport P/S de 2,3) et une mixité de fonctions réparties comme suit :

1.110 m² d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (Service d'Assistance Aux Victimes De Médiation et des Mesures Alternatives (SAVMMA) et Service Prévention Urbaine (SPU) de la Commune de Jette),

1.914 m² de logements ;

Considérant que le projet propose dès lors en partie des équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que cette affectation est autorisable sans restriction suivant la prescription 8.1 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le projet propose également un total de 14 logements répartis comme suit :

- 7 appartements 2 chambres (50 %) ;
- 4 appartements 3 chambres (29%) ;
- 3 appartement 4 chambres (21%),

Qu'il en résulte une très bonne variété typologique de logements ;

Qu'il s'agit de logements acquisitifs conventionnés ;

Que la cohabitation spatiale entre les logements et l'équipement d'intérêt collectif ou de service public est justement adressée ;
Que l'aménagement de logements est en effet autorisable, moyennant mesures particulières de publicité, suivant la prescription particulière 8.2 du PRAS ;
Que la création de nouveaux logements dans le quartier n'a pas fait l'objet de réclamations lors de l'enquête publique sauf en ce qui concerne l'absence d'emplacements de parking pour voitures ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet présente une emprise au sol des constructions (E) de 1068 m² (taux d'emprise E/S de 0,45) ;
Que le projet consiste en la rénovation d'un immeuble existant en mitoyenneté, la construction d'un immeuble en intérieur d'îlot le long du mitoyen gauche et la construction d'un immeuble à l'alignement en mitoyenneté avec la maison voisine de droite ;
Considérant que la rénovation de l'immeuble existant n'entraîne pas de modification d'implantation ou de volume hormis la création d'une terrasse avec garde-corps sur la toiture de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que celle-ci est en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
Que cette terrasse permet l'ajout d'un espace extérieur de dimension raisonnable pour un logement ;
Qu'elle ne crée pas de nuisances pour la parcelle particulièrement profonde du bien voisin (fond de jardin arboré) ;
Considérant que l'équipement d'intérêt collectif ou de service public s'étend sur toute la profondeur du terrain le long du mitoyen en intérieur d'îlot ; que ceci constitue une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée dans l'axe médian du terrain et, qu'en tant que construction de type 3 façades, il dépasse de plus de trois mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
Que l'immeuble présente également une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de sa toiture ;
Que l'immeuble est une construction de type pavillonnaire d'une largeur de 10,50 m sur 1 niveau ;
Qu'il ne crée pas de nuisances en termes de vues ou d'ensoleillement vers le terrain particulièrement profond du premier bien voisin en milieu de parcelle (fond de jardin arboré) ;
Que le deuxième terrain voisin situé en fond de parcelle est la propriété de la commune de Jette ;
Que l'emprise au sol des constructions du projet est raisonnable ;
Que la toiture du bâtiment est une toiture verte intensive pour maintenir une continuité verte dans l'îlot ; que celle-ci ne dépasse que de 30 cm le mur de clôture en maçonnerie existant ;
Considérant que l'immeuble neuf de logements est une construction de type 3 façades, que ceci est admissible au vu de la géométrie et de la largeur de la parcelle ;
Que la construction est implantée en mitoyenneté et à l'alignement et que sa profondeur ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine ;
Considérant que la hauteur de la façade présente une dérogation à l'article 5 du titre I du RRU en ce qu'elle est plus haute que la façade voisine de référence la plus élevée ;
Qu'au droit du mur mitoyen la façade est à la même hauteur que la façade voisine étant donné la création d'une terrasse ;

Que la hauteur de la construction à toit plat ne dépasse le niveau du faite de la maison mitoyenne ;

Considérant que la hauteur de la construction présente une légère dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en partie arrière ; que cette dérogation n'induit pas de nuisances pour le bien voisin, qu'elle est ponctuelle et limitée et résulte de la création d'un immeuble à toiture plate alors que le bien voisin présente une toiture à versants ;

Considérant que l'implantation des bâtiments permet la mise en valeur du Platane inscrit à l'inventaire ;

Que les racines fines de cet arbre ont longé les maçonneries de fondation du bâtiment existant et se sont sans doute infiltrées dans la chambre de visite proche du pied de l'arbre ;

Que des précautions seront nécessaire pendant le chantier pour garantir la survie et maintien en bonne santé de cet arbre ;

Considérant, pour les motifs évoqués ci-dessus, que les dérogations sollicitées aux articles 4, 5 et 6 du titre I du RRU sont acceptables et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que l'équipement d'intérêt collectif ou de service public est traité comme un « pavillon dans un parc » : volume bas, fortement vitré vers les espaces verts, rythme de façade simple et régulier ;

Que les menuiseries sont ceinturées en parties hautes et basses de bandeaux de briques claires ; que la volonté est de réutiliser pour cela les briques du bâtiment qui sera démolé ;

Qu'un auvent invite à la circulation jusqu'aux entrées du bâtiment, qu'il marque également une frontière franche entre le jardin public et les équipements ;

Que la construction s'intègre de manière sobre et harmonieuse dans le site ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble de logements est traité comme un socle qui s'évase sous le bâtiment, pour dilater l'espace public du parvis en un local vélo pour le quartier ;

Que celui-ci est à la fois sous-bassement de l'immeuble et double peau pour l'intimité des 2 habitations du rez-de-chaussée avec la création d'une façade en retrait et de loggias fermées partiellement par des murs en briques de verre ;

Qu'il y a lieu d'affiner le traitement architectural du socle afin de privilégier davantage la luminosité des pièces du rez-de-chaussée ;

Considérant que le traitement de façade à rue pour les étages des logements se fait selon un rythme vertical simple et régulier ; qu'il est constitué d'un parement en briques de teinte claire ;

Considérant que les matériaux projetés sont harmonieux par rapport aux matériaux du quartier ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que tous les locaux des services publics sont accessibles depuis la traversée / promenade du jardin ;

Que l'accueil est central, au milieu des locaux partagés ;

Que le trajet du public est contrôlé, identifiable depuis l'accueil, et assure le bon fonctionnement et la sécurité des lieux ;

Que les bureaux de la SAVMMA sont proches de la rue et visibles depuis le parvis, qu'ils ont un accès indépendant ;

Que les bureaux du SPU sont dans le fond de la parcelle ; qu'ils sont en relation avec les parties communes via la salle polyvalente ;

Que le sous-sol existant abrite les caves et locaux techniques ;

Que la salle polyvalente - réfectoire, positionnée de manière centrale, donne sur une petite cour en lien avec le jardin, profitable au personnel des différents services lors de l'organisation d'événements, qu'elle bénéficie également d'une vue directe sur l'arbre majestueux ;

Que les 5 locaux destinés à accueillir du public disposent d'un recul par rapport à la promenade grâce à une noue, et disposent d'un store qui garantit la discrétion et l'intimité des entrevues ;

Considérant que la structure existante de la maison est conservée : murs porteurs, escaliers, détails d'architecture tant intérieurs qu'extérieurs, que très peu d'interventions sont alors nécessaires pour la retransformer en habitations, ce qu'elle était au préalable ;

Que les logements sont des duplex ou des triplex, où l'on retrouve les séjours au rez-de-chaussée et les chambres aux étages supérieurs ;

Considérant que tous les appartements ont 2 ou 3 orientations, et leurs séjours une double orientation ;

Que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que les circulations verticales des nouveaux logements sont éclairées naturellement ;

Considérant que le projet comprend un local déchets pour les logements ;

Considérant que le projet comprend des caves pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et pour tous les logements ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le projet prévoit une superficie imperméable (I) de 1.554 m² (rapport I/S de 0,66) ;

Considérant que le projet prévoit différents aménagements paysagers qualitatifs :

Un parvis d'entrée sur la rue et une circulation piétonne vers l'intérieur du site pour desservir les bureaux ;

L'aménagement d'un jardin collectif, dont le grand Platane est l'élément central,

L'aménagement de jardins privés pour les 2 logements du rez-de-chaussée du bâtiment de logement neuf,

Une zone de potager et deux jardins de pluie, pour infiltration.

Considérant qu'une grille permet de contrôler l'accès aux jardins ;

Considérant que les appartements en rez-de-chaussée profitent d'un jardin privatif en intérieur d'îlot, ceux aux étages d'une terrasse bien orientée ;

Considérant que les 3 terrasses donnant sur le parvis sont abritées derrière une paroi de briques en moucharabié ;

Considérant qu'une étude phytosanitaire et un test de traction portant sur le Platane inscrit à l'inventaire ont été réalisés suite à la découverte de champignons parasites mettant potentiellement l'arbre en danger ; que ces études ont conclu à la possibilité de maintien de l'arbre à la condition notamment de réduire sensiblement la profondeur du sous-sol du nouveau bâtiment de logements ;

Que cet arbre remarquable est un élément central autour duquel se déploie le projet ; que la dilatation du parvis, qui amorce la circulation au sein du site, offre depuis la rue une vue vers celui-ci ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte de manière négative à l'intérieur de l'îlot car il permet, via l'implantation et le gabarit des constructions et via l'aménagement qualitatifs des espaces ouverts d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de celui-ci et qu'il favorise le maintien et la création de surfaces de pleine terre ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau A (très bien desservie) suivant le titre VIII du RRU ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking pour les voitures ;

Considérant que le projet prévoit un local vélo pour les logements en sous-sol de 50 emplacements (dont 2 pour vélos cargos) accessible par une rampe et fermé par une grille et un local vélo pour les riverains et l'équipement de 40 emplacements (dont 10 pour vélos-cargos) accessible de plain-pied et fermé par une grille ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de parkings voiture pour les 14 logements neufs du projet ;

Que le parking pour voitures en sous-sol prévu initialement dans le projet a été supprimé en vue de protéger le système racinaire du Platane inscrit à l'inventaire ;

Qu'en effet, une étude phytosanitaire de l'arbre, accompagné d'un rapport de test de traction, ont démontré que l'arbre présentait des déficits du point de vue de la qualité de son ancrage et de sa résistance à la rupture ;

Que la construction d'un parking en sous-sol risquait dès lors de fragiliser l'environnement immédiat de l'arbre ;

Considérant qu'il faut garantir la protection de l'arbre remarquable (platane) pendant le chantier et plus particulièrement la démolition du bâtiment existant pour ne pas affaiblir l'arbre ou le rendre dangereux à moyen terme ;

Que les réclamations portent sur l'absence de parkings pour les nouveaux logements ;

Qu'il y a lieu de fournir une étude de faisabilité concernant l'implantation d'un parking en sous-sol (et la rampe d'accès) et de fournir davantage de données sur la mobilité, l'impact de ce projet et des éventuelles alternatives ;

Considérant que le plan d'implantation des emplacements vélos au rez-de-chaussée n'identifie que 13 U inversés pour les 40 emplacements annoncés, que sachant qu'un U inversé ne peut accueillir que 2 vélos classiques et 1 vélo cargo, il y a lieu de préciser les plans ;

Quant aux installations techniques du projet et à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture des logements ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de 15m³ enterrée dans les abords pour les logements neufs, qu'elle permet d'alimenter les WC de 7 logements pendant 80% du temps ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de 10m³ enterrée dans les abords pour les logements rénovés ;

Considérant que le projet prévoit le déversement des toitures basses neuves vers deux jardins de pluie ;

Que les jardins de pluie agissent comme dispositif stockant non étanche et restituent une partie de l'eau au sous-sol et à la nappe phréatique (située à une profondeur de 10m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement) ;

Considérant que la toiture plate du bâtiment neuf de logements n'est pas aménagée en toiture verte, que le projet déroge dès lors à l'article 13 du titre I du RRU ;

Que la dérogation sollicitée est justifiée par le fait que des panneaux photovoltaïques couvrent la quasi-totalité de la toiture ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle construction pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public est une toiture verdurisée intensive ;

Considérant que la toiture plate rénovée de l'annexe du bâtiment à rue est une toiture verdurisée extensive ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède que les affectations du projet sont conformes au PRAS ;

Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

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

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

- Modifier le projet en vue de recevoir un avis favorable du SIAMU ou fournir un accord du SPF Intérieur sur les dérogations sollicitées aux normes de base ;
- Affiner le traitement architectural du socle afin de privilégier davantage la luminosité des pièces du rez-de-chaussée;
- Prévoir une étude sur la position du garage en sous-sol et de la rampe d'accès et offrir plus de données sur la mobilité, l'impact de ce projet- et des éventuelles alternatives ;
- Garantir la protection de l'arbre remarquable (platane) pendant le chantier et plus particulièrement la démolition du bâtiment existant pour ne pas affaiblir l'arbre ou le rendre dangereux à moyen terme ;
- Revoir l'implantation du parking vélo du rez-de-chaussée en dessinant au mieux les emplacements vélo classique et cargo et ce dans le respect des recommandations d'implantation des U inversés et du bon dimensionnement des aires de stationnement et de manœuvre tant pour des vélos classique que des vélos cargo afin de s'assurer de la bonne organisation de ce parking vélos ;

Abstention des membres communaux.

La dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), l'application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU , la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte

aux intérieurs d'îlots), l'application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements) 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 21/04/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11968

Mijnheer Christian De Greef: *de regularisatie van het vervangen van de houten ramen en inkomdeur door PVC ramen en inkomdeur langs de voorgevel, het dichtmaken van de terrassen op de 1ste en 2de verdieping, de wijziging van de achtergevel op het gelijkvloers, en het bouwen van een pergola langs de achtergevel van een opbrengstgebouw samengesteld uit drie appartementen ;*

Dieleghemse Steenweg, 103

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het vervangen van de houten ramen en inkomdeur door PVC ramen en inkomdeur langs de voorgevel, het dichtmaken van de terrassen op de 1ste en 2de verdieping, de wijziging de van achtergevel op het gelijkvloers, en het bouwen van een pergola langs de achtergevel van een opbrengstgebouw samengesteld uit drie appartementen nastreeft;
- aangezien de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/03/2023 tot 13/04/2023 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- overwegende dat de bouwaanvraag 6841 in 1932 werd toegekend voor *het bouwen van een eengezinswoning samengesteld uit een kelder, een gelijkvloers, een verdieping, een hellende dak met een dakkapel langs de voorgevel, met kelder en tuin ;*
- overwegende dat de bouwaanvraag J.1512 in 1953 werd toegekend voor *de wijziging van een eengezinswoning naar een opbrengstgebouw samengesteld uit drie 1-slaapkamer appartementen, met de uitbreiding van de achtergevel op de bovenverdiepingen om inpandige terrassen met bergingen in te richten ;*
- overwegende dat de bouwaanvraag J.1596 in 1953 werd toegekend om *het dak van de 2de verdieping te verhogen, en de voorgevel te kunnen wijzigen ;*
- overwegende de bouwaanvraag J.11612 ingediend op 29 september 2021 voor *de regularisatie van het dichtmaken van de terrassen op de 1ste en 2de verdieping door middel van wit PVC buitenschrijnwerk, de wijziging van de raamopeningen in de achtergevel op het gelijkvloers, het plaatsen van isolatie ter hoogte van de achtergevel en het bouwen van een veranda in een opbrengstgebouw samengesteld uit 3 1-slaapkamer appartementen ;*

- aangezien dat de overlegcommissie tijdens haar vergadering van 10/12/2021 het volgend advies heeft uitgebracht :
 - « aangezien het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
 - overwegende dat de aanvraag de *regularisatie van het dichtmaken van de terrassen op de 1ste en 2de verdieping door middel van wit PVC buitenschrijnwerk, de wijziging van de raamopeningen in de achtergevel op het gelijkvloers, het plaatsen van isolatie ter hoogte van de achtergevel en het bouwen van een veranda in een opbrengstgebouw samengesteld uit 3 1-slaapkamer appartementen* nastreeft ;
 - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 18/11/2021 tot 02/12/2021 in verband met :
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
 - overwegende dat de bouwaanvraag 6841 in 1932 werd toegekend voor het bouwen van een eengezinswoning samengesteld uit een kelder, een gelijkvloers, een verdieping, een hellende dak met een dakkapel langs de voorgevel, met kelder en tuin ;
 - overwegende dat de bouwaanvraag J.1512 in 1953 werd toegekend voor de wijziging van een eengezinswoning naar een opbrengstgebouw samengesteld uit drie 1-slaapkamer appartementen, met de uitbreiding van de achtergevel op de bovenverdiepingen om inpandige terrassen met bergingen in te richten ;
 - overwegende dat de bouwaanvraag J.1596 in 1953 werd toegekend om het dak van de 2^{de} verdieping te verhogen en de voorgevel te kunnen wijzigen ;
 - overwegende dat het houten buitenschrijnwerk in de voorgevel zonder toelating werd gewijzigd en dat de onderverdelingen van de ramen afwijken van de vergunde toestand van 1953 ;
 - overwegende dat het gelijkvloers werd uitgebreid om de nieuwe achtergevel met de achtergevel van de bovenverdiepingen uit te lijnen ;
 - overwegende dat de nieuwe gevel samengesteld is uit een deur met zijraam die niet overeenkomt met de vergunde toestand;
 - overwegende dat de inpandige terrassen zonder toelating afgesloten werden door middel van witte-PVC buitenschrijnwerk met dubbelglas ;
 - overwegende dat het metselwerk van de achtergevel deels werd gerenoveerd, en dat de gehele achtergevel geïsoleerd werd met 14-cm isolatiemateriaal met pleisterwerk ;
 - overwegende dat een drie meter diep afdak zonder toelating werd geplaatst op de hele breedte van de achtergevel ;
 - overwegende dat het afdak de toegelaten bouwlimiet overschrijdt op het perceel, en dus afwijkt van de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) met betrekking tot de kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving ;
 - overwegende dat een dak van 3 meter diepte gebouwd werd over heel de breedte van de gevel van het gelijkvloers en dat dit dak met 40cm de grens van het bebouwbare van $\frac{3}{4}$ van het perceel overschrijdt en dus in afwijking is;
 - overwegende dat de bestaande toestand niet overeenkomt met de vergunde toestand van 1953 en dat daarom de bouwwerken het voorwerp moeten uitmaken van een regularisatie;
 - overwegende dat de appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping geen toegang hebben tot een buitenruimte ;
 - overwegende dat de verlichting van de appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping overeenkomt met de woonbaarheidsnormen ;
 - overwegende dat de verlichting van het appartement op het gelijkvloers niet voldoet aan de woonbaarheidsnormen (niet conform met titel II van de GSV) ;
 - overwegende dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte tenminste 5,25 m² moet zijn om aan de normen te voldoen ;

- overwegende dat de deur met zijraam op het gelijkvloers vergroot kan worden, en dat deze wijziging de kwaliteit van de binnenruimtes en de toegang naar de tuin zal verbeteren ;
- overwegende dat de niet-vergunde veranda het zonlicht en de lichtinval van de ruimtes vermindert en niet voldoet aan de goede indeling van het pand (*bewoonbaarheids- en comfortvoorwaarden*)

Unaniem gunstig advies en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden :

- *de raam- en deuropeningen op het gelijkvloers in de achtergevel te vergroten teneinde een natuurlijke lichtinval te creëren die voldoet aan de woonbaarheids- en comfortvoorwaarden;*
- *het afbreken van het niet-vergunde afdak ;*

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.

De afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen. »

- overwegende dat de aanvraag J.11612 zonder gevolg werd geklasseerd ;

Inplanting en volumetrie

- overwegende dat het betrokken goed tussen een opbrengstgebouw samengesteld uit twee verdiepingen met een plat dak (n°105) en een eengezinswoning met een verdieping met een plat dak (n°101) ligt ;
- overwegende dat het afdak van het betrokken goed dieper werd gebouwd dan de uitbouw van het naastliggende goed (n°105) ;
- overwegende dat een drie meter diep afdak zonder toelating werd geplaatst op de hele breedte van de achtergevel ;
- overwegende dat het afdak de toegelaten bouwlímiet overschrijdt op het perceel en dus afwijkt van de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) met betrekking tot de kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving ;
- overwegende dat een pergola van 3 meter diepte gebouwd werd over heel de breedte van de gevel van het gelijkvloers en dat dit dak met 40cm de grens van het bebouwbare van $\frac{3}{4}$ van het perceel overschrijdt en dus in afwijking is;
- overwegende dat het afdak in goede staat beschouwd werd tijdens een bezoek ter plaatse op 19 december 2022 ;
- overwegende dat het afdak uit een licht houten structuur en lichtdoorschijnende polycarbonaatplaten wordt samengesteld ;
- overwegende dat het afbreken van het afdak de natuurlijke lichtinval in de wooneenheid op het gelijkvloers niet aanzienlijk zal verbeteren ;
- overwegende dat dankzij het afdak de bewoners van een overdekte buitenruimte kunnen genieten ;
- overwegende dat op termijn, het afwijkende afdak door een nieuw afdak zou vervangen worden dat aan de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) met betrekking tot de kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving zal voldoen ;

Regularisatie van de voorgevel

- overwegende dat de voorgevel samengesteld is uit buitenschrijnwerk dat niet overeenkomt met de vergunde toestand (J.1596 – 1953) maar eerder beschouwd moeten worden als een verbetering van de energieprestatie van het pand ;
- overwegende dat op termijn, de bestaande inkomdeur en ramen door een houten inkomdeur en ramen moeten vervangen worden ;
- overwegende dat het nieuwe buitenschrijnwerk identiek aan de vergunde oorspronkelijke buitenschrijnwerk (J.1596) zullen moeten zijn ;

Wijziging van de achtergevel

- overwegende dat het gelijkvloers werd uitgebreid om de nieuwe achtergevel met de achtergevel van de bovenverdiepingen uit te lijnen ;
- overwegende dat de extra ruimte als technische en bergruimte ingericht werd ;
- overwegende dat de centrale ruimte geen natuurlijke licht krijgt ;
- overwegende dat de natuurlijke verlichting van het appartement op het gelijkvloers niet aan de woonbaarheidsnormen van de GSV voldoet ;
- overwegende dat een radiator naast de glazen deur en onder het zijraam langs de achtergevel staat ;
- overwegende dat het aanpassen van het raam veel werk zal vereisen, zonder de natuurlijke lichtinval in de leefruimtes op het gelijkvloers aanzienlijk te verbeteren ;

Binneninrichting

- Overwegende dat alle wooneenheden volledig gerenoveerd werden ;

EPB/Ventilatie/Hygiëne

- overwegende dat het metselwerk van de achtergevel deels werd gerenoveerd, en dat de gehele achtergevel geïsoleerd werd met 14-cm isolatiemateriaal met pleisterwerk ;
- overwegende dat de zijgevel geïsoleerd werd en met donkergrijs gevelleien bekleed ;
- overwegende dat de aanvraag echter het thermisch en akoestisch comfort van de inwoners verbetert ;

Besluit

- overwegende dat de aanvraag voldoet aan de beginselen van goede ruimtelijk ordening ;

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

- Op termijn, de PVC-ramen en inkomdeur door houten buitenschrijnwerk zoals de vergunde oorspronkelijke buitenschrijnwerk (J.1596 - 1953) te vervangen ;
- Op termijn, het afdak te vervangen door een korter afdak ;
- Geen buitenschrijnwerk ter hoogte van het afdak plaatsen ;
- Het gelijkvloerse appartement omvormen tot een studio waarbij de natuurlijk verlichting van de centrale ruimte voorzien is ;

De afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), de afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) en de toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de

bouwwerken) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 21/04/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11973

Mijnheer en Mevrouw Cillian & Zoë O'NEILL - CASSADY: *het afbreken van het dak om een hellend dak met een dakkapel langs de voorgevel en een dakkapel langs de achtergevel te herbouwen, het afbreken met heropbouw van een deel van de uitbouw langs de achtergevel, het bouwen van een balkon op het gelijkvloers, het bouwen van een buitentrap en de inrichting van een terras op het plat dak van het nieuw volume dat via de 1ste verdieping toegankelijk is*

Pannenhuisstraat, 15

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van het dak om een hellend dak met een dakkapel langs de voorgevel en een dakkapel langs de achtergevel te herbouwen, het afbreken met heropbouw van een deel van de uitbouw langs de achtergevel, het bouwen van een balkon op het gelijkvloers, het bouwen van een buitentrap en de inrichting van een terras op het plat dak van het nieuw volume dat via de 1^{ste} verdieping toegankelijk is nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/03/2023 tot 13/04/2023 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dakkapel) ;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2472 afgeleverd op 30 november 1907 voor het bouwen van een eengezinswoning ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 2471 afgeleverd op 6 juli 1909 voor het bouwen van een badkamer ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 6717 afgeleverd op 24 juni 1932 voor het bouwen van een dakkapel langs de voorgevel ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11487 afgeleverd op 22 februari 2022 voor de verbouwing van een ééngesinswoning tot een opbrengsthuis met 2 appartementen, de regularisatie van het bouwen van een dakkapel op de voorhelling van het dak, het bouwen van een dakkapel op de achterhelling van het dak en de inrichting van een terras op de 1ste verdieping ;
- Overwegende dat werkzaamheden van de laatste vergunde stedenbouwkundige vergunning nooit werden uitgevoerd ;

Inplanting & volumetrie

- Overwegende dat het betrokken goed in een samenhangend geheel van gebouwen ligt;
- Overwegende dat het profiel van het betrokken goed hoger is dan de rechterbuur (n°13);
- Overwegende dat de aanvraag het heropbouwen van het dak met twee dakkapellen voorziet;
- Overwegende dat deze twee dakkapellen ten opzichte van de profielen van de twee naastliggende gebouwen zullen uitsteken;
- Overwegende dat de aanvraag ter gevolg afwijkt van art. 6 van titel I van de GSV (dak – hoogte);
- Overwegende dat de nieuwe dakkapel langs de voorgevel overeenkomstig met het volume van de bestaande dakkapel zal gebouwd worden ;
- Overwegende dat de nieuwe dakkapel langs de achtergevel meer dan ~~de~~ 2/3 van de gevelbreedte bedraagt;
- Overwegende dat de aanvraag ter gevolg afwijkt van art. 6 van titel I van de GSV (dakkapel);
- Overwegende dat het bouwen van de nieuwe dakkapellen harmonieus geïntegreerd wordt in de bebouwde omgeving ~~wordt~~ ;
- Overwegende dat de afwijkingen als minimaal worden beschouwd en worden toegekend ;

Voorgevel

- Overwegende dat het oorspronkelijk uitzicht en toestand van het gebouw aan de voorgevel zal bewaard worden ;
- Overwegende dat de houten inkomdeur behouden zal worden ;
- Overwegende dat nieuwe houten ramen met behoud van hetzelfde stramien als de bestaande toestand zullen geplaatst worden ;
- Overwegende dat de rolluiken op de 1^{ste} verdieping zullen verwijderd worden ;

Achtergevel

- Overwegende dat de aanvraag nieuwe houten ramen voor de kelderverdieping, 1^{ste} en 2^{de} verdieping voorziet ;
- Overwegende dat de aanvraag een aluminium accordeon raam voor het gelijkvloers voorziet ;
- overwegende dat de achtergevel volledig geïsoleerd zal worden ;

Buiteninrichting

- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een balkon met een buitentrap langs de achtergevel voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een scherm langs de linker gemeenschappelijke muur (n°17) voorziet ;
- overwegende dat de directe zichten naar de burens beperkt zullen zijn ;
- overwegende dat de nieuwe buitentrap uitsteekt ten opzichte van de ondiepste buur (n°13)
- overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de rechter gemeenschappelijke muur voorziet ;
- overwegende dat het bouwen van de nieuwe buitentrap ten opzichte van de maximumdiepte van de bebouwbare zone uitsteekt ;
- Overwegende dat de aanvraag ter gevolg afwijkt op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
- Overwegende dat de afwijkingen als minimaal worden beschouwd en worden toegekend ;

Binneninrichting

- Overwegende dat de indeling van de ruimtes op het gelijkvloers aangepast zal worden om ruimere leefruimtes in te richten ;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een aparte WC onder de trap op het gelijkvloers voorziet ;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een bureau, een slaapkamer met een en-suite badkamer op de 1^{ste} verdieping voorziet ;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van twee slaapkamers met een badkamer op de 2^{de} verdieping voorziet ;
- Overwegende dat een trap in een van de slaapkamers wordt voorzien om toegang naar de zolderruimte (speelruimte) te geven ;

Besluit

- overwegende dat de aanvraag het comfort van de inwoners verbetert ;
- overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening voldoet ;

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

- de burgerlijke wetgeving respecteren en de verhoging van de gemeenschappelijke muur in metselwerk voorzien of het akkoord van de naburige eigenaar voor het plaatsen van een “privacy-scherm”;
- de mogelijkheid bestuderen om het regenwater op te vangen en/of in de tuin te infiltreren ;

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11936

Madame Marie-Claire Gabriel: *la régularisation du remplacement des châssis et de la porte d'entrée du commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ainsi que la régularisation de l'enseigne liée au commerce ;*

Rue Esseghem 171 - Rue Léopold I 351

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 régularisation du remplacement des châssis et de la porte d'entrée du commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ainsi que la régularisation de l'enseigne liée au commerce ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2023 au 13/04/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique du bien

- considérant le permis d'urbanisme 6430 délivré en date du 9 octobre 1931 pour la construction d'un immeuble de rapport composé de trois logements et d'un magasin attenant au rez-de-chaussée , que ce permis n'a pas été réalisé ;
- considérant le permis d'urbanisme 6804 délivré en date du 9 septembre 1932 pour la construction d'un immeuble de rapport composé de trois logements et d'un magasin attenant au rez-de-chaussée ;
- considérant que les plans du rez-de-chaussée de la situation existante présentent des légères différences par rapport aux plans de la situation de droit de 1932 ; que ces modifications portent sur :
 - la couverture de la cour et la pose d'une fenêtre de toit plat ;
 - la suppression de parois de la « chambre » le long de la façade Rue Léopold 515 ;
 - la fermeture de la baie entre la « salle à manger » et la cour ;
- considérant que prises indépendamment, ces modifications sont accessoires et que l'aménagement du rez-de-chaussée actuel reste conforme à la situation de droit du bien ;

Régularisation des châssis

- considérant les élévations des façades qui figurent dans le permis d'urbanisme 6804 ;
- considérant que les divisions des châssis actuels ne correspondent plus à ceux représentés sur les plans d'origine ;

- considérant la note explicative jointe à la demande stipulant que les nouveaux châssis placés en 2011 sont en aluminium et assurent une meilleure isolation thermique et acoustique ;
- considérant par ailleurs que la couleur des châssis actuels a été choisie par le demandeur afin de démarquer la partie commerciale de la partie logement du bien ;
- considérant que les châssis peuvent donc être considérés comme une amélioration des performances énergétiques du bien, et par conséquent que les châssis actuels peuvent donc être régularisés ;

Enseigne

- considérant que le bien se situe en zone « générale et élargie » concernant la publicité et les enseigne ;
- considérant que l'enseigne est liée au commerce situé au rez-de-chaussée, soit un salon de coiffure ;
- considérant que l'enseigne est apposée sur l'angle du bâtiment ;
- considérant que l'enseigne recouvre presque la totalité du 1^{er} étage affecté au logement, que celle-ci déroge donc à l'art.36 §2 « enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon » qui stipule que tout enseigne ou publicité doit être située sous le seuil des baies du 1^{er} étage ;
- considérant cependant que l'angle arrondi du bâtiment ne présente pas de baies ni d'ouvertures, celle-ci est dans le même ton que les châssis du rez-de-chaussée et donc que l'enseigne s'intègre à la façade ;
- considérant que la demanderesse a stipulé en séance que l'enseigne serait retirée ;

Conclusion

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

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

- Maintenir la porte d'entrée (Rue Essegem) en bois avec partie vitrée et un imposte vitré supérieur ;
- Retirer l'enseigne ;

La dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/04/2023

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

Avis reporté en attente de l'introduction de la demande de permis d'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 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11911

Monsieur Mustafa Abdelkhalek: *la régularisation de la fermeture de la cour et la régularisation du remplacement des châssis et de la porte de garage en façade avant ;*

Rue Vanderborght, 201

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 régularisation de la fermeture de la cour et la régularisation du remplacement des châssis et de la porte de garage en 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 :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis d'urbanisme 2217 délivré le 13 décembre 1902 pour la construction de deux maisons : l'une à l'angle de l'avenue de Laeken 41 et l'autre dans la rue Vanderborght 199 - 201 ;
- considérant le permis d'urbanisme 6595 délivré le 22 mars 1932 pour la construction d'un W.C suspendu contre la façade postérieure entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
- considérant le permis d'urbanisme J.5336 délivré le 24 avril 1979 pour la transformation du rez-de-chaussée ;
- considérant l'A.G. 163-2022 envoyée 30 juin 2022 concernant des travaux réalisés sans autorisation (la couverture de la cour au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport) ;

Implantation & volumétrie

- considérant que le bien se trouve dans le coin de l'îlot, que la parcelle n'est pas profonde et que le bâtiment voisin situé en fond de parcelle surplombe la cour ;
- considérant que l'ensoleillement de la cour était est faible, ce qui rend la cour peu exploitable ;
- considérant que la cour a été couverte entre 2020 et 2021 ;
- considérant que la cour a été couverte d'un toit plat avec trois fenêtres de toit translucides ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas nécessité la rehausse de murs mitoyens et n'a donc pas d'impact sur l'ensoleillement des biens voisins ;
- considérant que la couverte de la cour déroge à l'art. 4 (profondeur de la construction), à l'art. 6 (toiture - hauteur) et à l'art. 13 (maintient d'une superficie perméable) du titre I du RRU en vigueur ;

- considérant que ces dérogations peuvent être considérées comme minimales compte tenu de l'implantation de la cour et du fait que celle-ci n'était pas utilisée comme espace extérieur liée à un des logements aux étages supérieurs ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande mentionne l'utilisation du local en tant que « salle de gymnastique » qui dispose d'une salle-de-bain attenante ;
- considérant qu'en séance le demandeur a signalé que l'utilisation du local indiquée sur les plans n'est pas définitive ;
- considérant qu'il serait plus judicieux de dédier le local au placement des vélos et des poussettes ;
- considérant que l'accès du local se fait via le couloir (hall d'entrée) ;
- considérant qu'il serait judicieux de prévoir une séparation (cloison) entre le garage et le local à l'arrière ;

Façade avant

- considérant que la porte de garage en bois a été remplacée par une porte de garage en PVC entre avril 2019 et mai 2022 ;
- considérant que la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte d'entrée en PVC entre mai 2022 et octobre 2022 ;
- considérant que la façade a été cimentée et peinte en gris-bleu et que la corniche en bois a été remplacée par une corniche en PVC entre avril 2019 et mai 2022 ;
- considérant que les éléments décoratifs de la façade (maçonnerie, encadrements de portes, cache-boulin ...) n'ont pas été maintenus ;

Conclusion

- considérant que la couverture de la cour s'accorde aux caractéristiques du cadre bâti existant ;
- considérant que les modifications apportées en façade avant nuisent à la qualité architecturale et esthétique du bien concerné ;

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

- Maintenir la porte d'entrée et prévoir une porte de garage plus sobre ;
- Remettre le haut de la façade en pristine état (peinture blanche avec imitation de pierre naturelle) ;
- Définir l'affectation du rez-de-chaussée et remettre des plans et coupes fidèles à la situation existante ;

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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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 Bourgmestres 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 21/04/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11815

Mijnheer Eric Van Waetermeulen: *de regularisatie van het plaatsen van isolatieplaten en bepleistering en het vervangen van het buitenschrijnwerk aan de voorgevels van een appartementsgebouw ;*

Amélie Gomandstraat, 53 - Leopold I straat, 331

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het plaatsen van isolatieplaten en bepleistering en het vervangen van het buitenschrijnwerk aan de voorgevels van een appartementsgebouw nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/03/2023 tot 13/04/2023 in verband met:
 - afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- Overwegende de AG / 71-1978 voor de wijziging van de inkomdeur en binneninrichting van de kantoren op het gelijkvloers (bank) ;
- Overwegende de AG / 6-1976 voor de werkzaamheden betreffende de binneninrichting van de kantoren op het gelijkvloers (bank) ;
- Overwegende de stedenbouwkundige aanvraag J.8978 afgeleverd op 22 januari 2013 en verlengd tot 14 oktober 2014 voor de bestemmingswijziging van het gelijkvloers (bureau naar appartement) en de inrichting van een appartement onder dak ;

Inplanting en gevels

- Overwegende dat de voorgevels van de naburige gebouwen uit gevelmetselwerk met decoratieve stenen elementen samengesteld zijn ;
- Overwegende dat de voorgevels van het goed samengesteld zijn uit een gevelplint, witte geverfde bakstenen op het gelijkvloers, rode bakstenen op de bovenliggende verdiepingen en raamkozijnen in blauwe steen;
- Overwegende dat de inkomdeur en ramen van de traphal (inkom Amélie Gomand 53) tussen mei 2017 en maart 2019 vervangen werden ;
- Overwegende dat het plaatsen van gevelpleisterwerk de esthetische waarde van de bestaande gevels volledig verstoord ;
- Overwegende dat de harmonie van de gevels langs de Amélie Gomandstraat en Léopold 1^{ste}-laan als één geheel moet behouden blijven ;

- Overwegende dat het beter zou zijn om een alternatieve oplossing te bieden om de thermische prestaties van het gebouw te verbeteren of een alternatieve oplossing te bieden om het esthetische karakter van het gebouw te kunnen behouden ;

Besluit

- Overwegende het voorgaande, komt het project niet in overeenstemming met de stedelijke kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en voldoet niet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening ;

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

De afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel) word geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11676

Monsieur Kadir Karadag: *l'extension du volume en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage en vue de transformer une maison unifamiliale existante en deux unités de logements comprenant un studio au rez-de-chaussée et un duplex avec deux chambres aux 1er et 2ème étages ;*

Rue des Wallons, 48

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en **zone** d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), **en zone** d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et commerce ;
- considérant que la demande **visé l'extension du volume en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage en vue de transformer une maison unifamiliale existante en deux unités de logements comprenant un studio au rez-de-chaussée et un duplex avec deux chambres aux 1^{er} et 2^e étages ;**
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2023 au 13/04/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant que **deux réclamations ont été introduites ;**
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - **le rehaussement du mur mitoyen sans autorisation ;**
 - **la perte d'ensoleillement et de luminosité naturelle ;**
 - **la densification d'une parcelle en contradiction aux lignes de conduite pour la modification du nombre d'unités de logements existants approuvé par le Collège des Bourgemestre et Échevins ;**

Historique de la parcelle et du bien

- **considérant le permis d'urbanisme 5340 délivré le 28 septembre 1928 pour la construction d'une maison unifamiliale ;**
- **considérant le permis d'urbanisme 6836 délivré le 37 septembre 1932 pour la construction d'un mur de clôture autour de la partie agrandie de la cour de la maison ;**
- **considérant l'A.G. 545-2020 concernant la réalisation de travaux sans autorisation envoyée le 19 février 2021 ;**

Implantation, gabarit et volume

- considérant que bien se situe entre deux habitations de gabarit similaire ;
- considérant que l'habitation voisine à droite (n°50) est construite sur trois niveaux avec une toiture à versants et dispose d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière ;
- considérant que l'habitation voisine de gauche (n°46) est construite sur trois niveaux avec une toiture à versants et dispose d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière sur la moitié de la largeur de la parcelle ;
- considérant que les habitations voisines ne sont pas reprises correctement sur le plan d'implantation introduit dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et qu'il y a lieu de préciser la situation existante ;
- considérant que d'après les plans et les photos fournis, une partie de l'annexe au rez-de-chaussée a été démolie et un volume arrière a été construit sur la totalité de la largeur de la parcelle ;
- considérant que les plans de réalisation introduits dans le cadre du permis ne semblent pas correspondre ni aux photos transmises ni aux photos aériennes (BruGIS – 2021) de la situation existante, et qu'il y a lieu de préciser la profondeur et la hauteur des habitations voisines ;
- considérant que la construction des extensions en façade arrière a augmenté la profondeur la construction, que la profondeur de la construction actuelle est de +/- 12,00 m et est donc plus profonde que les 9,00 mètres constructibles autorisés par le P.P.A.S ;
- considérant que l'extension du volume de la construction permet d'aménager des espaces de vie plus spacieux pour les habitants ;

Division de la maison unifamiliale

- considérant que la demande prévoit la division de la maison unifamiliale en deux unités composés comme suit :
 - un studio de +/- 34,40 m² au rez-de-chaussée ;
 - un duplex de deux chambres de +/- 94,80 m² aux 1^e et 2^e étages ;
- considérant les lignes directrices pour la modification du nombre d'unités de logements et la subdivision de logements existants approuvées par le Collège des Bourgeois et Échevins en séance du 19 août 2008 et notamment les articles suivants :
 - « considérant qu'en cas de largeur de façade principale (entre axes mitoyens ou non) inférieure à 5,50 m et/ou de superficie de plancher nette (selon la définition du Titre II du RRU) habitable inférieure à 150 m² : les maisons unifamiliales ne peuvent être divisées ;
 - Tous les logements doivent respecter entre autres les normes d'habitabilité du titre II du RRU et les conditions suivantes :
 - en cas d'augmentation du nombre de logements dans un immeuble de rapport ou de subdivision d'une maison unifamiliale on doit retrouver dans le bâtiment concerné des logements de qualité équivalente ;
 - les petits logements (studios et appartements une chambre < 60 m²) doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble;
 - un espace de rangement doit être prévu par unité de logement, soit intégré à l'unité de logement, soit regroupé avec les autres espaces de rangement en un autre endroit de l'immeuble;
- considérant que la façade présente une largeur de 5,01 m ;
- considérant dès lors que la demande déroge aux lignes directrices et n'est donc pas acceptable ;
- considérant de plus qu'aucun des logements ne disposent pas d'espace de rangement privatif ;
- considérant de plus que la demande ne prévoit pas de local commun pour les ordures ménagères, que la demande déroge à l'art. 16 « local à ordures » du titre I du RRU ;

- considérant de plus que la demande prévoit l'aménagement du local vélo à la cave, que l'accès à ce local est peu praticable pour les vélos et poussettes et ne peut donc pas être considéré comme un local adapté à un usage quotidien ;
- considérant dès lors que le local vélo ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux et déroge donc à l'art. 17 « local commun pour vélo et voitures d'enfants » du titre I du RRU ;
- considérant de plus que la demande ne prévoit pas de local commun pour le rangement de matériel de nettoyage et déroge donc à l'art. 18 « local pour le rangement du matériel de nettoyage » ;
- considérant qu'en cas de division du bien, le jardin deviendrait entièrement privatif à l'unité du rez-de-chaussée et que l'unité aux étages supérieurs ne disposerai plus d'espace extérieur privatif ;

Aménagements intérieurs

- considérant que les portes d'accès privatives aux deux unités de logements présentent un passage libre de +/- 74 cm, ce qui est inférieure à la dimension minimale de 95 cm et que ces accès dérogent donc à l'art. 6 concernant la « porte d'entrée » du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit au rez-de-chaussée les modifications suivantes :
 - la fermeture de la porte entre le hall d'entrée et le séjour en façade avant ;
 - l'aménagement d'une cuisine dans la pièce centrale ;
 - l'aménagement d'une salle à manger en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une salle de douche avec WC séparé en façade arrière ;
- considérant que l'aménagement des sanitaires n'est pas idéal puisque ceux-ci donnent directement sur un espace de vie (salle-à-manger) et que l'espace pour la douche et pour le lavabo sont très réduits ;
- considérant que la demande prévoit au 1^{er} étage l'aménagement d'un salon en façade avant et l'aménagement d'une cuisine avec coin salle à manger en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit au 2^{ème} étage l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une « pièce de jeux » dans les combles, que la hauteur libre disponible de cet espace est de 2,15 m en son point le plus haut et que dès lors cet espace ne peut pas être considéré comme pièce habitable mais doit être maintenu comme grenier ;
- considérant que la chambre 02 de l'unité de logement 02 dispose d'une superficie nette éclairée de +/- 1,00 m², ce qui est inférieur à la superficie nette éclairante requise pour une chambre présentant une superficie de +/- 9,00 m² et déroge donc à l'art. 10 « éclairage naturel » du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre située en façade arrière ;

Façades et toiture

- considérant que les châssis PVC blanc en façade avant ont été remplacés entre avril 2019 et mai 2022 par des châssis en PVC blanc dont les divisions tentent de se rapprocher de celles des châssis représentés sur la situation de droit de 1928 ;
- considérant que la porte d'entrée en bois peint en blanc a été remplacée après l'introduction de la demande de permis d'urbanisme actuelle ;
- considérant que les immeubles de la rue des Wallons sont reprises au P.P.A.S comme des bâtiments de valeur architecturale d'ensemble, et que les façades doivent donc garder une certaine harmonie entre elles ;

- considérant que la porte d'entrée et les châssis en PVC blanc nuisent à la qualité architecturale de la façade et ne s'intègrent pas de manière harmonieuse dans l'ensemble des constructions avoisinantes ;
- considérant que l'administration ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de remplacer les châssis actuels afin de retrouver les caractéristiques esthétiques de la façade d'origine ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des tuiles de toiture de teinte rouge-orangée s'accordant aux revêtements de toiture des constructions avoisinantes ;
- considérant qu'il y a lieu de replacer une corniche en bois peinte en blanc en façade avant ;

Conclusion

- Considérant que les plans ne sont pas corrects puisque le voisin de gauche ne dispose pas d'annexe ;
- Considérant cependant que les nouveaux volumes ne permettent pas d'augmenter suffisamment la superficie totale de l'habitation pour permettre une division du bien qui répondrait aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins, les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et les dérogations aux art. 6,10,16,17 et 18 du titre II du RRU 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 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11904

Monsieur Thibaut Chevrier: objet de la demande initiale : la division d'un rez-de-chaussée commercial (restaurant) et le changement d'utilisation d'une partie du restaurant en vue d'y établir un commerce, le remplacement des châssis en façade avant, le placement d'une lucarne, la construction d'une extension en toiture et la création de 2 unités de logement supplémentaires dans un immeuble de rapport ;
objet de la demande modifiée : la division d'un rez-de-chaussée commercial (restaurant), le remplacement des châssis en façade avant, le placement d'une lucarne, la construction d'une extension en toiture et la création de 2 unités de logement supplémentaires dans un immeuble de rapport ;
Rue Henri Van Bortonne 1-3 et rue de l'Eglise Saint-Pierre 3.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à :
objet de la demande initiale : la division d'un rez-de-chaussée commercial (restaurant) et le changement d'utilisation d'une partie du restaurant en vue d'y établir un commerce, le remplacement des châssis en façade avant, le placement d'une lucarne, la construction d'une extension en toiture et la création de 2 unités de logement supplémentaires dans un immeuble de rapport ;
objet de la demande modifiée : la division d'un rez-de-chaussée commercial (restaurant), le remplacement des châssis en façade avant, le placement d'une lucarne, la construction d'une extension en toiture et la création de 2 unités de logement supplémentaires dans un immeuble de rapport ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2023 au 13/04/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la demande concerne un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que la destination urbanistique licite du rez-de-chaussée est un commerce utilisé en tant que restaurant ;
- considérant que le bien se compose de 2 volumes :
 - le premier forme l'angle de la rue Henri Van Bortonne avec la rue de l'Eglise Saint-Pierre ;
 - le second se prolonge vers la rue Henri Van Bortonne ;
- considérant qu'en situation de droit, les fonctions intérieures sont réparties de la manière suivante :
 - le sous-sol est occupé par les caves ;

- le rez-de-chaussée comprend deux parties séparées par la cage d'escalier commune :
 - une zone dédiée au commerce côté rue de l'Eglise Saint-Pierre ;
 - les locaux communs et le garage non accessibles au public côté rue Henri van Bortonne ;
- l'entrée du commerce se situe sur l'angle face à la Place Cardinal Mercier ;
- l'entrée des parties privatives (logements et entrée de service du commerce) se situe dans la rue Henri Van Bortonne ;
- la cage d'escalier dessert 2 logements par niveau (1^{er} et 2^{ème} étages) : un appartement 3 chambres à droite et un appartement 2 chambres à gauche ;
- la cage d'escalier dessert également le 3ème étage afin de donner accès à la toiture plate du côté droit et aux combles non aménagés du côté gauche ;
- considérant que le rez-de-chaussée commercial communique avec le rez-de-chaussée de l'immeuble situé au n°3 de la rue de l'Eglise Saint-Pierre grâce à une large baie créée dans le mur mitoyen ; que celle-ci donne accès aux sanitaires du restaurant ;
- considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection de l'hôtel communal, que celle-ci n'a pas d'impact sur celui-ci ;

Historique de la parcelle et du bien

- Rue Henri Van Bortonne 1 (rez-de-chaussée commercial) :
 - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6477** délivré sous conditions en date du 05/02/1932 pour « des transformations » ;
 - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.980** délivré sous conditions en date du 25/05/1950 pour « des transformations » ;
 - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.5629** délivré sous conditions en date du 30/08/1984 pour « le changement d'affectation du rez-de-chaussée » ;
 - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.5853** délivré sous conditions en date du 05/11/1987 pour « la transformation du rez-de-chaussée » ;
- Rue Henri Van Bortonne 3 :
 - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8394** délivré sous conditions en date du 10/02/1937 pour « la construction d'une maison avec atelier » ;
 - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.3442** délivré sous conditions en date du 23/08/1962 pour « des transformations » et classé sans suite ;
 - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.4915** délivré sous conditions en date du 22/11/1973 pour « des transformations en toiture » et classé sans suite ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande prévoit la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture plate en vue de créer un penthouse dans un nouveau volume créé sur la toiture plate du volume d'angle et un appartement aménagé dans les combles du volume sous toiture ;
- considérant que le volume supplémentaire s'intègre entre le profil de la toiture à versant du n°3 de la rue Henri Van Bortonne et celui du voisin de la rue de l'Eglise Saint-Pierre ;
- considérant que le niveau supérieur du nouveau volume ne pas dépasser le profil du voisin de la rue de l'Eglise Saint-Pierre ;
- considérant que les nouvelles façades sont construites en retrait du côté de la rue de l'Eglise Saint-Pierre et dans l'alignement des façades existantes du côté de la rue Henri Van Bortonne ; que ce retrait permet l'aménagement d'une terrasse ;
- considérant que la demande prévoit les modifications suivantes en façade arrière :
 - la création d'une lucarne à l'arrière pour augmenter la hauteur sous plafond ;
 - la rehausse du mur mitoyen avec le n°3 de la rue de l'Eglise Saint-Pierre ;

- la modification de volume par la mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur sur les façades à l'arrière et sur le mur mitoyen avec le n°3A de la rue Henri Van Bortonne ;
- considérant que la rehausse se fait sur l'entièreté de la superficie de l'ancienne toiture plate ; qu'il s'agit d'une parcelle sur un terrain d'angle et que la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est plus profonde et plus haute que le bien situé rue de l'église Saint-Pierre n°3 ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande vise à condamner la baie dans le mur mitoyen du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit dès lors de scinder à nouveau le n°3 de la rue de l'Église Saint-Pierre par rapport au n°1 de la rue Henri Van Bortonne ;
- considérant que le rez-de-chaussée situé au n°1 de la rue Henri Van Bortonne maintient l'utilisation de « restaurant » ;
- considérant que le commerce qui sera maintenu est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo ainsi que de locaux annexes au local vélo séparés les uns des autres par des cloisons ; que le garage est supprimé ; qu'il y a lieu de regrouper tous ces locaux ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux communs (local pour le rangement du matériel de nettoyage et ordures ménagères) ;
- considérant que l'entièreté de la parcelle est occupée par ces locaux annexes de grandes superficies, qu'aucune amélioration de l'intérieur d'îlot n'est proposée ;
- considérant que les logements existants ne dispose que d'une petite cour commune comme espace extérieur, qu'il serait profitable aux logements de l'immeuble de disposer d'un beau jardin commun, que de plus l'orientation est sud-ouest ; que cet aménagement améliorerait la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la rehausse en toiture permet l'aménagement d'un appartement 1 chambre (A5) à gauche dans le volume existant et d'un appartement 2 chambres (A6) à droite dans le nouveau volume ;
- considérant que l'appartement A5 se compose comme suit :
 - une pièce de vie comprenant le salon, la cuisine et la salle à manger ;
 - une terrasse à l'avant dans le prolongement de l'espace de vie ;
 - 1 chambre ;
 - une mezzanine pouvant servir d'espace bureau ;
- considérant que l'appartement A6 se compose de la manière suivante :
 - une pièce de vie comprenant le salon, la cuisine et la salle à manger ;
 - une terrasse à l'avant dans le prolongement de l'espace de vie ;
 - 2 chambres ;
- considérant que ces 2 appartements sont conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que les logements existants restent inchangés ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante en prévoyant des espaces extérieurs de qualité ;

Façades

- considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis de la façade avant ;
- considérant que les châssis existants en situation de droit en façade avant sont en bois méranti de ton blanc avec vitrail jaune ;
- considérant que la demande vise au remplacement des châssis existants par des châssis en bois de ton gris ;

- considérant que le remplacement des châssis conserve les formes initiales et divisions ;
- considérant que ce remplacement permet d'harmoniser les châssis et de supprimer les vitraux ;
- considérant que le choix du ton ne compromet pas la qualité architecturale et l'aspect esthétique de la façade qui s'en trouvent renforcés et unifiés ;
- considérant que les portes métalliques donnant accès au garage et au hall d'entrée des logements ne seront pas remplacées ;
- considérant que la demande vise également à isoler la façade arrière ;
- considérant que l'extension en toiture sera entièrement revêtues d'un bardage vertical en bois ;
- considérant que la corniche de la toiture plate existante est maintenue ; que celle-ci permet de marquer le dialogue harmonieux entre l'ancien et le nouveau volume ajouté et ainsi le passage à un langage architectural plus contemporain ;

Conclusion

- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du ben ;
- considérant que la demande s'intègre aux bâtiments existants et ne met pas en péril la qualité architecturale de ceux-ci et vise à les mettre en valeur ;

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

- démolir la partie arrière du rez-de-chaussée et rétablir un jardin à usage des logements en y intégrant la cour existante ;
- ne jamais aménager la mezzanine en chambre ;
- revoir l'aménagement de la buanderie et de la salle de bain de l'appartement A6 ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 21/04/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11872

Mijnheer Jean-Sébastien GRAM: *de wijziging van de achtergevel, de uitbreiding van het gelijkvloers, de regularisatie van de afsluiting van de balkons, de inrichting van de zolder om een duplex te creëren en binnenverbouwingen in een appartementsgebouw met 3 wooneenheden;*
Vlamingenstraat 75.

ADVIES

- Aangezien dat het betrokken goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de achtergevel, de uitbreiding van het gelijkvloers, de regularisatie van de afsluiting van de balkons, de inrichting van de zolder om een duplex te creëren en binnenverbouwingen in een appartementsgebouw met 3 wooneenheden nastreeft;
- Aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/03/2023 tot 13/04/2023 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- Overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 8881 betreffende het bijbouwen van een verdiep alsook het inrichten van twee terrassen langs de achtergevel van het gebouw afgeleverd op 07/10/1938;
- Inplanting
- Overwegende dat de achtergevel naar het noordwesten gericht is;
- Overwegende dat de koer ingesloten is en weinig licht toevoert heeft;
- Volumetrie
- Overwegende dat het gebouw een R+2 profiel heeft;
- Overwegende dat het goed 5m breed en 8m74 diep is met balkons op de bovenste verdiepingen;
- Overwegende dat het perceel 11m32 diep is;
- Overwegende dat het bestaande goed $\frac{3}{4}$ van het perceel overschrijdt; dat het slechts een kleine koer van 2m60 diep heeft waarvan slechts 1m24 niet door de bovenste verdiepingen wordt bedekt;
- Binneninrichting
- Overwegende dat het goed bestaat uit 3 wooneenheden (studio's) die als volgt zijn verdeeld:
 - gelijkvloers
 - 1ste verdieping
 - 2de verdieping
- Overwegende dat het goed een kelder en een zolder heeft;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een duplex tussen de 2de verdieping en de zolder voorziet;
- Overwegende dat de balkons aan de achtergevel werden dichtgemaakt; dat het niet mogelijk is deze wijzigingen te dateren;

- Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van het gelijkvloers voorziet teneinde deze in lijn te brengen met de balkons op de bovenverdiepingen;
- Overwegende dat deze uitbreiding het woonoppervlak van de woning op het gelijkvloers vergroot;
- Overwegende dat de afwijking op artikel 4 van titel I van de GSV gerechtvaardigd is;
- Overwegende dat de aanvraag interieur wijzigingen op alle verdiepingen omvat ten opzichte van de oorspronkelijke situatie;
- Op het gelijkvloers :
 - Overwegende dat de aanvraag de afbraak van de bestaande achtergevel voorziet om deze te ontsluiten voor de nieuwe aanbouw;
 - Overwegende dat de nieuwe uitbreiding het mogelijk maakt een eetruimte te creëren;
 - Overwegende dat de keuken en de doucheruimte zich in het centrale deel van het appartement bevinden, terwijl het woongedeelte zich aan de voorgevel bevindt;
 - Overwegende dat de doucheruimte geen wastafel heeft en dat het toilet in afwijking is met artikel 8 van titel II van de GSV;
- 1ste verdieping :
 - Overwegende dat het balkon gesloten is; dat dit de woonoppervlakte van de woning vergroot;
 - Overwegende dat op dit balkon een douche en WC zijn aangebracht;
 - Overwegende dat deze douche rechtstreeks op het balkon uitkomt; dat de woning geen aparte badkamer of wastafel heeft;
 - Gezien het nodig is om het comfort en de bewoonbaarheid van deze woning te verbeteren;
- 2de verdieping+ zolder :
 - Overwegende dat de aanvraag de privatisering van de trap tussen de 1ste en 2de verdieping voorziet;
 - Overwegende dat de inrichting van een duplex het mogelijk maakt de bestaande woning uit te breiden en een slaapkamer te creëren;
 - Overwegende dat de inrichting identiek is aan deze van de eerste verdieping; dat op het balkon een douche en toilet zijn aangebracht;
 - Overwegende dat de woning geen eethoek heeft;
 - Overwegende dat de zolder een slaapkamer en twee doucheruimtes heeft; dat de plannen onvoldoende gedetailleerd zijn;
 - Overwegende dat voor deze woning slechts één badkamer nodig is; dat het daarom nodig is om de comfort- en bewoonbaarheidsvoorwaarden van deze woning te verbeteren;
- Overwegende dat de sluiting van de balkons de comfortvoorwaarden van de woningen niet verbeteren;
- Overwegende dat de binneninrichting moet worden herzien om te voldoen aan titel II van de GSV;
- Overwegende dat de kelderverdieping ongewijzigd blijft, d.w.z. gemeenschappelijke kelders;
- Overwegende de afmetingen van de woningen, dat de voorkeur uitgaat om elke woning van een eigen kelder te voorzien;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel en een buitenbekleding in plato wood voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de energieprestaties van het goed en het esthetische aspect van de achtergevel verbetert;
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de afmeting van de ramen in de achtergevel en de toevoeging van een opening op de tweede verdieping inhoudt; overwegende dat de ramen van zwart aluminium zijn gemaakt;

- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de witte houten toegangsdeur met een glazen deur behelst; overwegende dat de ingediende plannen het materiaal niet specificeren;
- Overwegende dat de ramen volgens de foto's van wit PVC zijn gemaakt; dat zij de oorspronkelijke indeling respecteren en in het bestaande gebouw passen;
- Overwegende dat de witte houten toegangsdeur de oorspronkelijke deur is; dat deze van esthetisch belang is voor de gevel van het gebouw en daarom moet worden gehandhaafd;
- Overwegende de vervallen staat van de kroonlijst; gezien de noodzaak om de kroonlijst te herstellen;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een regenwatertank voorziet om het water voor de toiletten te hergebruiken; overwegende dat dit niet op het plan te zien is;
- overwegende dat de binnenplaats verhard is en gedeeltelijk ingenomen wordt door een fietsenstalling van 2,02m²;
- Overwegende dat de afwijking van artikel 13 van titel I van de GSV gerechtvaardigd is;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag niet aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;
- Overwegende dat de afwijkingen van titel II minimaal noch gerechtvaardigd zijn;
- overwegende dat aan de aanvrager een fotoverslag van het interieur werd gevraagd; dat dit niet werd toegezonden;

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

De afwijking op art.4 en 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en behoud van een doorlaatbare oppervlakte) en op art.8 van titel II van de GSC (WC) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11989

Madame Gabrielle Sander: *la démolition d'une extension (infractionnelle), la construction d'une nouvelle extension (au rez-de-chaussée et au 1er étage) en façade arrière d'une maison unifamiliale et des transformations intérieures ;*
Rue Antoine Baeck 133.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'une extension (infractionnelle), la construction d'une nouvelle extension (au rez-de-chaussée et au 1er étage) en façade arrière d'une maison unifamiliale et des transformations intérieures ;*
- 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 particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.11374 concernant la régularisation de la construction d'une annexe avec salle de bain et d'une couverture de terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale refusé le 30/03/2021 ;
- Considérant que ce permis visait à régulariser les aménagements infractionnels sans y apporter de modifications ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la démolition des extensions en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière ;
- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'implante de mitoyen à mitoyen et qu'elle a une profondeur de 4m80 en s'alignant à la profondeur des immeubles voisins ;
- Considérant que l'extension du 1^{er} étage s'implante le long du mitoyen droit (n°131) a une profondeur de 4m80 et une largeur de 2m69 ;
- Considérant que ces extensions impliquent des rehausses de murs mitoyens ;
- Considérant que le jardin est orienté au Nord-Ouest ;
- Considérant que la rehausse du 1^{er} étage impacte les habitations mitoyennes en termes d'ensoleillement et d'éclairage naturel ;
- Considérant que les dérogations aux art.4 et 6 du Titre II du RRU ne sont pas minimales ni justifiées ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit une grande pièce de vie au rez-de-chaussée ; que les murs intérieurs sont partiellement démolis ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Considérant que la maison dispose de 4 chambres et deux salles de bain ;
- Façades

- Considérant que la demande prévoit un enduit blanc pour les extensions en façade arrière et des châssis en PVC blancs ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de modifications en façade avant ;
- Considérant que les châssis sont en PVC blancs et qu'ils ne suivent pas le cintrage des baies ;
- Considérant que ceci nuit à l'harmonie générale de la façade ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis identiques à la situation d'origine lors du prochain remplacement ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit une terrasse filante sur la toiture plate au 1^{er} étage ;
- Considérant que cette terrasse a une largeur de 57cm ; que sa typologie ne permet pas de l'exploiter ;
- Considérant que le bien dispose d'un jardin ;
- Considérant dès lors que la terrasse du 1^{er} étage ne se justifie pas ;
- Considérant que la demande prévoit des toitures plates végétalisées ;
- Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de l'extension et de la façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit une ventilation mécanique dans les pièces humides ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une climatisation et que l'unité de climatisation se situe sur la toiture plate au 1^{er} étage ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact sonore de ce type d'installation et d'assurer son isolation acoustique ;
- Conclusion
- Considérant que la demande n'impacte pas la zone Natura 2000 ;
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

- Supprimer l'extension du 1^{er} étage ;
- Ne pas prévoir de terrasse au 1^{er} étage ;
- Prévoir des châssis identiques à la situation de droit lors du prochain changement des châssis en façade avant ;
- Assurer l'isolation acoustique de l'unité de ventilation ;

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 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 21/04/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11986

Mijnheer en Mevrouw Stefan & Elise HAPPER - VANHOUCKE: *het plaatsen van zonnepanelen op de zijgevel van een ééngezinswoning;*
René Magrittegaard 18.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorziening van collectief belang of van openbare diensten, sterk gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat het goed binnen de perimeter van de Verkavelingsvergunning L.92 afgegeven op 18/09/2006 gelegen is: in de loten 1, 9 en 26 zijn de gebouwen bestemd voor wooneenheden in appartementen;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van zonnepanelen op de zijgevel van een ééngezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/03/2023 tot 13/04/2023 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de woning in 2014 werd gebouwd;
- overwegende dat de aanvraag de installatie van fotovoltaïsche panelen op de volledige linker zijgevel (7m06 x 5m31 en 3m52 x 4m22) voorziet;
- overwegende dat de linker zijgevel grenst aan de Van Helmontschool;
- overwegende dat de panelen 10cm uit de gevel steken;
- overwegende dat de fotovoltaïsche panelen zichtbaar zijn vanaf de Levis Mirepoixlaan;
- overwegende dat de aanvraag de energieprestaties van het goed verbetert door het gebruik van hernieuwbare energie;
- overwegende dat het goed al fotovoltaïsche panelen op het plat dak heeft, maar dat de opbrengst in de winter beperkt is;
- overwegende dat de fotovoltaïsche panelen in het bestaande gebouw opgenomen worden;
- overwegende dat de zonnepanelen bij werkzaamheden aan de Van Helmontschool (verhoging van het dak) zullen moeten worden verwijderd;

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.10838

Monsieur Gjergj BJESHKZA:

- *objet de la demande initiale: la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 2 logements et l'annexion d'une partie du sous-sol au logement du rez-de-chaussée afin de créer un duplex*
- *objet de la demande modifiée: la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 2 logements, la création d'un patio, la désimperméabilisation d'une partie du jardin et l'annexion d'une partie du sous-sol au logement du rez-de-chaussée afin de créer un duplex;*

Rue Léon Theodor 24.

AVIS

- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale: la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 2 logements et l'annexion d'une partie du sous-sol au logement du rez-de-chaussée afin de créer un duplex*
 - *objet de la demande modifiée: la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 2 logements, la création d'un patio, la désimperméabilisation d'une partie du jardin et l'annexion d'une partie du sous-sol au logement du rez-de-chaussée afin de créer un duplex;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2023 au 13/04/2023 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 l'avis défavorable de la commission de concertation du 07/06/2019 suivant :
 - « *vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
 - *considérant que la demande vise à la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 2 logements et l'annexion d'une partie du sous-sol au logement du rez-de-chaussée afin de créer un duplex ;*
 - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/05/2019 au 30/05/2019 pour cause de :*
 - *dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;*
 - *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 le manque de soin apporté à la rehausse du mur mitoyen de droite ;*
 - *considérant le nouveau PV d'infraction n°16/2018 daté du 09/08/2018 concernant la fermeture de l'espace latéral à l'arrière du rez-de-chaussée et la transformation d'une maison bifamiliale ;*
 - *considérant qu'un complément d'enquête a été ordonné;*

- *considérant qu'un premier PV d'infraction avait déjà été dressé en 2014 ;*
- *considérant le permis d'urbanisme référencé J.9432 refusé le 12/06/2018 pour « la transformation d'une maison bifamiliale » ;*
- *considérant que la demande vise à régulariser l'annexe réalisée en infraction tout en modifiant la disposition des locaux ;*
- *considérant que l'annexe dépasse de 6m le voisin de droite n°26 ;*
- *considérant que la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (n°26) d'1m33 ;*
- *considérant cependant que la parcelle de droite est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée ;*
- *considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux chambres de 12,28m² et 16,09m² en façade arrière ;*
- *considérant que la chambre a un déficit en éclairement de 0,18m² ;*
- *considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.10 du titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel ;*
- *considérant que la dérogation est minime ;*
- *considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un escalier interne afin de relier le rez-de-chaussée avec le sous-sol ;*
- *considérant que le sous-sol se compose d'une salle de bain et d'une buanderie ;*
- *considérant que d'après la visite sur place effectuée le 06/08/2018, la buanderie s'apparente davantage à une salle de jeux ;*
- *considérant que le sous-sol dispose d'une hauteur sous-plafond de 2m ;*
- *considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond ;*
- *considérant qu'il y a lieu de maintenir en tout temps l'utilisation du sous-sol en tant que locaux non habitables ;*
- *considérant que le WC du rez-de-chaussée ne dispose pas de sas par rapport à la cuisine ;*
- *considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.8 du titre II du RRU ;*
- *considérant que le séjour et la salle à manger ont une superficie de 28,9m² ;*
- *considérant que le séjour a un déficit en éclairement d'1,16m² ;*
- *considérant que le couloir vers le WC dispose d'une coupole ;*
- *considérant que celle-ci amène de la lumière indirecte ;*
- *considérant que la cour est entièrement dallée ;*
- *considérant qu'il y a lieu de prévoir 50% de zone perméable de type « jardin » ;*
- *considérant qu'il y a lieu de revoir entièrement l'aménagement du logement afin d'avoir des aménagements de qualité ;*

Avis unanime défavorable.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et à l'art.8 du Titre II du RRU (sas WC) ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.»

- *considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 26/08/2022, du 29/12/2022 et 17/02/2023 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :*
 - *création d'un patio central de 2m74 sur 3m06 ;*
 - *agrandissement de la baie entre la cuisine et le couloir ;*
 - *suppression des baies de chambres donnant sur le couloir ;*
 - *désimperméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardins (24,01m²) ;*
 - *modification de l'emplacement des WC ;*
 - *aménagement de deux chambres de 9 et 14,3m² ;*

- placement d'une nouvelle baie en façade arrière ;
- considérant que ces modifications répondent à certaines remarques émises dans l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation et à la demande du Collège ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à *la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble de 2 logements, la création d'un patio, la désimperméabilisation d'une partie du jardin et l'annexion d'une partie du sous-sol au logement du rez-de-chaussée afin de créer un duplex* ;
- considérant que les modifications prévues améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que l'éclairage naturel des pièces de vie est améliorée ;
- considérant que les plans du sous-sol ont été corrigés ; que la hauteur sous-plafond est de 2m20 ;
- considérant dès lors que la demande n'est pas en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blanc pour les nouvelles baies en façade arrière ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modifier la profondeur de l'extension ;
- considérant que l'extension impacte l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée ;

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

- aménager une toiture végétalisée sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- maintenir en tout temps l'utilisation du sous-sol en tant que locaux non habitables ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/04/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11940

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

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du Quartier du Heymbosch (approuvé par A.R. le 24/07/1954) : zone de construction en ordre semi-ouvert ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale, la construction de deux lucarnes, des transformations intérieures et l'aménagement des combles ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2023 au 13/04/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.1863 concernant la construction de 26 maisons délivré le 08/11/1955 ;
- Implantation
- Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne de type R+1+T ;
- Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de maisons présentant les mêmes caractéristiques typologiques ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que le niveau du jardin est surélevé par rapport au niveau de la voirie ;
- Considérant que la demande prévoit une extension de 2m50 de profondeur ; dans l'alignement du voisin de droite (n°6) ;
- Considérant dès lors que la superficie habitable est augmentée de 15,50m² ;
- Considérant que le PPAS n°2 impose des toitures à versants ; que la toiture plate proposée s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ; que les habitations mitoyennes ne sont dès lors pas impactées ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de deux lucarnes dans le versant et le versant arrière ;
- Considérant que le PPAS permet des lucarnes dépassant de 2m la corniche ;
- Considérant que les lucarnes sont en dérogations à l'art.6 du Titre I du RRU ; considérant qu'elles ont une longueur de 4m95 ;
- Considérant que la dérogation en façade avant n'est ni minime ni justifiée ;

- Considérant qu'aucune maison mitoyenne ou dans l'alignement ne présente de lucarne dans le versant avant ;
- Considérant que la lucarne dans le versant avant ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer une harmonie en façade avant et une uniformité dans l'ensemble des maisons environnantes ;
- Considérant que la lucarne dans le versant arrière permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit la démolition des cloisons intérieures au rez-de-chaussée ;
- Considérant que ces modifications améliorent les conditions de confort du logement ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Considérant que le bien dispose de 3 chambres et un bureau ;
- Façades
- Considérant que le bien se compose d'un revêtement en briques rouges ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de châssis en PVC de ton gris ;
- Considérant que les châssis ont déjà été remplacés ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

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

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

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

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.