

Vergadering van de Overlegcommissie van 11/12/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11353**

**Aura Projects B.V.B.A.** : *verbouwen van een bestaand gebouwencomplex bestaande uit loodsen, kantoren en woningen tot een woonsite met een beperkte voorziening van gemeenschappelijk belang;*  
Firmin Lecharlierlaan 143 - 147.

---

ADVIES

Ligging en voorwerp van de aanvraag

Aangezien het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in een typisch woongebied bevindt;

Aangezien het goed als industrieel geheel opgenomen werd in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Aangezien volgens het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 12 juli 2018) een wijkcentrum, dat een 'lokale identiteitskern' zal vormen, moet worden gecreëerd ter hoogte van het Philippe Werrieplein, gelegen ten zuiden van de huidige aanvraag;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing beoogt van een bestaand vastgoedgeheel, bestaande uit hangars, kantoren en een woning in een residentiële site met een voorziening van collectief belang.

Procedures

Overwegende dat de huidige aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:

- **Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP):** handelingen en werken die de binnenterreinen van de huizenblokken aantasten;
- **Toepassing van het bijzondere voorschrift 2.5.2 van het GBP:** wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in typisch woongebied;
- **Toepassing van art. 126, § 11, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):** afwijking van de art. 4 (diepte) en 6 (hoogte) en 13 (doordringbare oppervlakte) van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);
- **Toepassing van artikel 175/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke ordening (BWRO) en met name van volgende rubrieken van bijlage B:**
  - 32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:

- **Toepassing van artikel 207, § 1, 4e lid, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):** beschermd goed, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 04.11.2020 tot 03.12.2020 en dat geen enkel bezwaar werd ingediend;

#### Advies instanties

Gelet op het gunstige advies onder voorbehoud van de DBDMH van 30.10.2020, met ref. CP.1981.1658/11/DX/vh;

Gelet op het gunstige advies van de gewestelijke consultant voor de toegankelijkheid van het project voor personen met beperkte mobiliteit van 10.11.2020, waarin gesteld wordt dat het project in overeenstemming is met de vereisten van de GSV (Titel IV); dat niettemin de normen nageleefd dienen te worden met betrekking tot de elementen die niet op de plannen voorkomen;

#### Beschrijving van het ontwerp

Overwegende dat het project de realisatie beoogt van een geheel van 25 woningen en van een ondergrondse bouwlaag met 34 plaatsen voor motorvoertuigen, evenals de aanleg van een oppervlakte van 248 m<sup>2</sup> voor een collectieve voorziening of een voorziening van openbare diensten, waarvan het gebruik nog moet verduidelijkt worden;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de afbraak van het achterliggende gebouw, de afbraak van de daken en van de doordringbare bestrating van de koer vooraan;

Overwegende dat de aanvraag eveneens strekt tot de verhoging van het gebouw op de benedenverdieping links en de bouw van een hellend vlak voor de toegang tot de parking;

Overwegende dat op de plaats van het achterliggende (afgebroken) gebouw de benedenverdieping behouden blijft (die als voorziening zal worden bestemd), een volume waarop 4 eengezinswoningen zullen worden gecreëerd;

Overwegende dat de bestaande berijdbare toegang via het gebouw links behouden blijft als toegang voor de brandweer tot de eengezinswoningen achteraan op het perceel;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de verwezenlijking van 25 woningen met 21 appartementen en 4 duplexen, verdeeld over 4 gebouwen;

Overwegende dat worden gecreëerd: 4 eenkamerappartementen, 14 tweekamerappartementen en 7 driekamerappartementen;

Overwegende dat de volledige vloeroppervlakte beperkt wordt van 4.148,80 m<sup>2</sup> tot 3.193,20 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de straatgevels, de schoorsteen en de omheiningmuur behouden blijven;

#### Afwijkingen

Overwegende dat volgende afwijkingen vastgesteld worden ten opzichte van Titel I van de GSV:

- art. 4 (diepte): de nieuwe constructies worden voorbij  $\frac{3}{4}$  van het perceel opgetrokken;
- art. 6 (hoogte): de volumes van de eengezinswoningen op het binnenterrein van het huizenblok overschrijden met meer dan 3 m de hoogte van de hoogste naastliggende constructies;
- art. 13 (doordringbare oppervlakte): de oppervlakte van de koeren en tuinen is niet doordringbaar;

Overwegende dat volgende afwijkingen vastgesteld worden ten opzichte van Titel I van de GSV:

- art. 10 (natuurlijke verlichting):
  - Ter hoogte van de benedenverdieping (van het hoofdvolume) beschikken de woonkamers van de appartementen C.0.1, C.0.2, C.0.3 et C.0.4 over onvoldoende natuurlijke verlichting;
  - Ter hoogte van de 1e verdieping (van het hoofdvolume) beschikken de woonkamers van de appartementen C.1.1, C.1.2, C.1.3 et C.1.4 over onvoldoende natuurlijke verlichting;

in het algemeen

Overwegende dat meerdere aspecten van het project niet beantwoorden aan de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat twee berijdbare toegangen aangelegd worden vanaf de straat, dat deze toegangen te dicht bij elkaar liggen;

Overwegende dat de noodzaak om deze twee toegangen te creëren in verband staat tot de creatie van de 4 woningen op het binnenhuizenblok die een toegang voor de brandweer vereisen;

Overwegende dat het feit van de toegangshelling tot de parking in de architectuur zou moeten worden verwerkt; dat niettemin de huidige configuratie - in de openlucht en vlakbij de woningen - niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat, indien een aanvaardbare oplossing niet mogelijk is, een vermindering van het aantal woningen nodig is;

Overwegende dat door de woningen op het binnenterrein van het huizenblok te schrappen, de groene kwaliteiten, de minerale, esthetische en landschapskwaliteiten van het binnenhuizenblok zouden verbeteren, conform het algemene voorschrift 0.6 van het GBP; dat deze oplossing het behoud of de aanleg van oppervlakten in de vollegrond zou bevorderen;

Overwegende dat de bezonning van de woningen, gecreëerd achteraan op het perceel, in gevaar lijkt; dat deze gecreëerde volumes ook een impact zullen hebben op de bezonning van de naastliggende percelen;

Overwegende dat de vis-à-vis die ontstaan door de gecreëerde eengezinswoningen, te smal zijn (3,40 m);

Overwegende dat bepaalde kamers een zicht hebben op een claustra en dat hun natuurlijke verlichting hierdoor in het gedrang komt;

Overwegende dat de toegang tot de eengezinswoningen verloopt via een smalle en overdekte gang; dat de toegangen tot de eengezinswoningen zoals ze gepland worden, beter zouden moeten worden benut; dat ze overigens de inrichting van een inkomhal mogelijk moeten maken;

Overwegende dat het geheel van woningen toegankelijk is voor PBM's en dat twee parkingplaatsen voor hen voorbehouden zijn; dat er echter geen aan PBM's aangepaste of aanpasbare woningen zijn;

Overwegende dat de kelders te smal zijn; dat er opslagruimten moeten worden voorzien voor de ruimere woningen;

Overwegende dat er 34 parkingplaatsen voorzien worden voor 25 woningen in totaal; dat het gebruik ervan dient te worden gepreciseerd (gebruik gedeeld met de buurt bv.); dat de aanvraag zich bevindt in zone B van de GSV (zone goed bereikbaar met het openbaar vervoer) en dat hierdoor het aantal parkingplaatsen verminderd dient te worden;

Overwegende dat een beperking van de parkingplaatsen de aanleg van een oppervlakte in vollegrond op het binnenterrein van het huizenblok mogelijk maakt.

Overwegende dat de ventilatie van de parking zich bevindt op het midden van de binnenkoer en dat geen enkele maatregel voorzien wordt om de impact ervan op de woningen te beperken; dat zij in de architectuur zou moeten worden geïntegreerd;

Overwegende dat de aard van de voorziening op het binnenterrein van het huizenblok moet worden verduidelijkt; dat hij beter op de benedenverdieping van het voorste volume zou komen, dicht bij de openbare ruimte dus;

Overwegende dat de komst van een groot aantal personen op het binnenterrein van het huizenblok tot overlast kan leiden op het binnenhuizenblok; dat dit aantal (arbeider, bezoekers e.d.) en de bewoningsdichtheid van het binnenhuizenblok (kantooruren, namiddag, avond) dient te worden geraamd;

Overwegende dat de woningen, gelegen op de benedenverdieping van het hoofdvolume, een rechtstreeks zicht hebben op de toegangshelling tot de parking; dat hun privacy in het gedrang lijkt te zijn;

Overwegende dat een toegangshelling tot de openluchtparking zo dichtbij de woningen niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de toegangshelling in de architectuur geïntegreerd dient te worden en dat de koer vooraan beter opgewaardeerd dient te zijn;

Overwegende dat een brandweertoegang weliswaar noodzakelijk is voor de eengezinswoningen achteraan op het perceel, maar dat de integratie van de toegangshelling tot de parking in de architectuur haast onmogelijk lijkt;

Overwegende dat de woningen achteraan op het perceel om die redenen niet zouden mogen worden gebouwd, om de kwaliteit van het geheel te garanderen, zowel op het binnenterrein van het huizenblok als wat de aanleg van de koer vooraan betreft, en dat de overlast voor de woningen die ertegenover liggen, beperkt moeten worden;

Overwegende dat de 3e bouwlaag met woningen die wordt toegevoegd aan het hoofdgebouw, over zichten op de terrassen van de lagere bouwlagen beschikt; dat de woningen op de 2e verdieping over geen zicht op de koer beschikken; dat er duplexen zouden moeten worden voorzien;

Overwegende dat de volumes die in het dak toegevoegd worden, beter in de architectuur zouden moeten worden geïntegreerd; dat de inrichting van de duplex de integratie ervan in de bestaande architectuur zou kunnen vergemakkelijken;

Overwegende dat de materialen moeten worden verduidelijkt en bij de bestaande architectuur en de bebouwde omgeving moeten passen;

Overwegende dat de bestaande luifel op de hoofdgevel van het centrale gebouw gerestaureerd dient te worden;

Overwegende dat de vis-à-vis tussen het nieuwe volume (gebouw B) en het hoofdgebouw (gebouw C) belangrijk is; dat een grotere afstand tussen beide volumes dient te worden voorzien;

Overwegende dat uit wat voorafgaat, blijkt dat het ontwerp, middels de gevraagde wijzigingen, overeenkomt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg.

**Gunstig advies op volgende voorwaarde:**

- het advies van de DBDMH van 30.10.2020, met ref. CP.1981.1658/11/DX/vh;
- Het advies Access&Go van 10.11.2020 respecteren wat de normen betreft met betrekking tot de elementen die niet op de plannen voorkomen;
- Minstens een woning voor PBM voorzien;
- het aantal parkingplaatsen verminderen en hun aanleg optimaliseren;
- De verluchting van de parking in de architectuur integreren;
- Vollegrond voorzien en een tuin aanleggen op het binnenterrein van het huizenblok;
- De parkinghelling in de openlucht schrappen en in het gebouw integreren;
- De constructie op het binnenhuizenblok, en bijgevolg ook de brandweertoegang, schrappen;
- Het totale aantal woningen verminderen van 25 tot 21;
- Het totale aantal woningen verminderen van 25 naar 21;
- Duplexen voorzien ter hoogte van de 2e en de 3e verdieping (toegevoegd volume) van het hoofdgebouw om vrijere zichten mogelijk te maken;
- De vis-à-vis tussen het gebouw B en gebouw C beperken;
- De voorziene materialen verduidelijken en desgevallend de dakvolumes beter in het bestaande gebouw integreren;
- Ruimere kelders voorzien;
- De luifel van het hoofdgebouw behouden en restaureren;

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 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10752**

**Monsieur Etienne DE BROUWER:** *la régularisation du changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements comprenant 6 unités de logement, un cabinet de kinésithérapie (équipement), un salon de soins esthétiques (commerce) et des bureaux, l'aménagement de 3 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et maintien d'une imprimerie (lettrage) en fond de parcelle ;*  
Rue Saint-Norbert 38 - 44.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant qu'il ressort des informations disponibles sur le site de la Banque Carrefour des Entreprises qu'une société y a installé ses bureaux depuis au moins 1986 ; qu'une autre y a installé ses bureaux de 1984 à 1995 ;
- considérant qu'il ressort des inscriptions des habitants de l'immeuble au registre de la population que le bien est inoccupé de 1988 à 1999 ;
- considérant qu'il ressort de la situation de droit du bien telle que connue par l'administration que le projet comprend des bureaux dans le bâtiment avant ; que cette situation a été notifiée en avril 2012 au propriétaire de l'immeuble qui est également le demandeur ;
- considérant que la parcelle sur laquelle est situé le bien est inscrite en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol conformément à l'Ordonnance du 05/03/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;
- considérant que l'art. 13 §4 et §5 de ladite Ordonnance dispose qu'une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur si les actes et travaux objets de la demande, soit comprennent une excavation, soit sont de nature à entraver un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol, soit sont de nature à augmenter l'exposition des personnes ou de l'environnement aux risques éventuels engendrés par une pollution du sol, et ce avant la délivrance du permis ;
- vu le permis d'urbanisme J.9922 refusé le 17/10/2017 et visant à la régularisation du changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble de rapport comprenant 9 unités de logement, des bureaux, des emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et une imprimerie (lettrage) en fond de parcelle ; que la commission de concertation avait remis un avis unanime défavorable sur le projet en date du 18/11/2016 et avait suggéré au demandeur de faire appel aux services d'un architecte ;
- considérant que l'objet initial de la présente demande vise à *la régularisation du changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements comprenant 10 unités de logement, l'aménagement de 3 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et maintien d'une imprimerie (lettrage) en fond de parcelle ;*
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 19/10/2018 ;
- vu le projet modifié introduit en date du 07/10/2020 en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à *la régularisation du changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements comprenant 6 unités de logement et des bureaux, l'aménagement de 3 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et maintien d'une imprimerie (lettrage) en fond de parcelle ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2020 au 05/11/2020 pour cause de :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant qu'il est apparu en cours d'enquête que les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sont occupés par un cabinet de kinésithérapie et par un salon de beauté ; que ceux-ci ne figurent pas dans la demande qui prévoit le maintien de « bureaux » au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
- vu l'avis reporté de la commission de concertation du 13/11/2020 pour clarification de la situation urbanistique du bien ;
- vu les formulaires et documents de synthèse modifiés introduits en date du 04/12/2020 qui font apparaître un cabinet de kinésithérapie (équipement) au rez-de-chaussée arrière du n° 42 et un salon de soins esthétiques (commerce) au rez-de-chaussée arrière du n° 44 ; que les bureaux sont maintenus au rez-de-chaussée arrière du n° 38 ;
- considérant que les plans ne sont pas dressés à l'échelle 1/50 et peu clairs ;
- considérant que l'objet modifié de la présente demande vise à *la régularisation du changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements comprenant 6 unités de logement, un cabinet de kinésithérapie (équipement), un salon de soins esthétiques (commerce) et des bureaux, l'aménagement de 3 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et maintien d'une imprimerie (lettrage) en fond de parcelle* ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 logements au rez-de-chaussée des n<sup>os</sup> 38 et 44 ;
- considérant que l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée du n° 38 dispose de vues depuis le séjour et la chambre vers le passage couvert menant à la cour intérieure ; que cet aménagement n'est pas très qualitatif pour un logement qui gagnerait à disposer d'un espace extérieur végétal et d'un meilleur apport de lumière naturelle ;
- considérant que l'aménagement d'une fenêtre supplémentaire nécessite l'intervention d'un architecte ;
- considérant qu'en ce qui concerne les aménagements aux étages, les plans de la demande initiale introduite le 24/07/2018 sont inchangés ;
- considérant que la demande sollicite toujours des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que l'éclairage naturel de la chambre de l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée arrière du n° 38 est insuffisant ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour et des chambres 1 et 2 de l'appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage du n° 38 est insuffisant ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour et des chambres 1 et 2 de l'appartement 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage du n° 42 est insuffisant ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour des appartements 1 chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du n° 44 est insuffisant ;
- considérant que les dérogations à l'art. 10 du Titre II du RRU sont minimales et justifiables ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 emplacements de stationnement dans la cour intérieure ; que 2 d'entre eux sont dédiés aux logements ;
- considérant que les logements, majoritairement traversants, répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit le maintien d'activités économiques sur le site compatibles avec l'habitat ; que le rez-de-chaussée de l'immeuble se prête bien à des activités de type bureau, cabinet de kinésithérapie et commerce de soins ;
- considérant que la cour intérieure est indiquée comme « végétalisée » dans les plans ; que la demande n'apporte pas plus d'explication quant à son aménagement qui pourrait améliorer la perméabilité du site et l'intérieur de l'îlot ;

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

- supprimer le logement 1 chambre du rez-de-chaussée ;
- recourir aux services d'un architecte en cas de percement/agrandissement d'une baie de fenêtre ;
- détailler l'aménagement végétal prévu dans la cour ;

**Quand bien même aucuns travaux de stabilité n'est à prévoir, la Commission de concertation insiste sur la nécessité de recourir à l'intervention d'un architecte.**

**La dérogation à l'article 10 (normes minimales de superficie) du titre II du règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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



Réunion de la Commission de Concertation du 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11325**

**Monsieur Hossain El Madani:** *la régularisation de 2 auvents en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*

Rue Jules Lahaye 35.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de 2 auvents en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande régularise le placement de deux auvents en façade arrière ;
- considérant que les deux auvents ont été réalisés entre les murs existants sans ancrage en mitoyenneté ;
- considérant que les deux auvents présentent des surfaces et volumes limités ;
- considérant que les deux auvents sont réalisés en structure légère, que la mise en œuvre est de bonne qualité et propre, qu'ils ne présentent pas d'aspect délabré ou obsolète ;
- considérant la situation particulière de la parcelle, enclavée à l'arrière et du côté du voisin de droite (N° 33) par des bâtiments de R+2 ;
- considérant la présence d'ouvertures dans le mur mitoyen droit (N° 33) ;
- considérant que l'auvent aménagé entre l'annexe et le mitoyen n'a nécessité aucune rehausse des murs mitoyens, que celui-ci est conforme au Titre I du RRU ;
- considérant cet auvent ne porte aucun préjudice au bâtiment voisin ;
- considérant que l'auvent arrière longeant le mitoyen droit est en dérogation au Titre I du RRU en ce qu'il n'y a pas de recul de 3 m avec le bâtiment voisin de gauche ;
- considérant que l'auvent arrière longeant le mitoyen droit permet un abri discret pour le rangement des accessoires de loisir du jardin, qu'il ne porte pas préjudice aux voisins ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont minimales et acceptables ;
- considérant que la nature du bien, à savoir maison unifamiliale, reste inchangée ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort du bien existant ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE.**

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

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 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11312**

**BEST IMMO NORD SUDS.P.R.L.** : *la démolition de trois box de garage et la construction d'un immeuble de rapport de cinq unités ;*  
Rue Jean-Baptiste Serkeyn87 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition de trois box de garage et la construction d'un immeuble de rapport de cinq unités ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction introduite en cours d'enquête porte sur :
  - le gabarit général du bâtiment (hauteur et profondeur) trop important engendrant des pertes d'ensoleillement et des vues par rapports aux voisins ;
  - l'assurance que les précautions nécessaires seront prises quant à la bonne exécution et la sécurité du futur chantier (état des lieux des maisons voisines, étude de sol, etc...) ;
  - le déficit en emplacements de stationnement ;
  - les nuisances sonores ;
- considérant que la demande prévoit un immeuble de 4 niveaux avec toiture plate ;
- considérant la note explicative jointe à la demande ;
- considérant que la construction voisine de droite (Place Philippe Werrie, N°25) est anormalement haute (gabarit de type R + 5) et que la construction voisine de gauche (n°85) est anormalement basse (gabarit de type R + 1 + toiture à versants) ;
- considérant que la toiture du côté gauche dépasse de plus de 3 mètres, le profil mitoyen le plus bas, sans pour autant dépasser le profil mitoyen le plus haut.
- considérant que la demande prévoit un bâtiment sur deux niveaux afin d'améliorer l'intégration au bâti environnant;
- considérant que le bien s'intègre dans le bâti environnant au niveau des hauteurs ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, la construction dépasse le voisin de droite (N°25) de 2,99 m ;
- considérant qu'à tous les niveaux, la construction dépasse le voisin n°25 de 4,3 m en observant un recul de 4,1 m par rapport à la limite de propriété ;
- considérant que la construction de cet immeuble impliquera une rehausse du mur mitoyen, qu'elle diminuera donc l'ensoleillement de l'immeuble voisin de droite (N°25) et nuira donc aux qualités résidentielles de celui-ci ;
- considérant que la profondeur de l'immeuble est trop importante, qu'il ne s'intègre pas dans le contexte existant et qu'il y a lieu de revoir la volumétrie du projet ;

- considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en ce qui concerne les vues obliques au niveau de la cuisine du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, d'appartements 3 chambres aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> étage et 3<sup>e</sup> étage, et d'un studio au 4<sup>e</sup> étage ;
- considérant que le séjour avec cuisine intégrée de l'appartement du rez-de-chaussée n'est pas conforme au Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie ;
- considérant que l'article 15 du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) mentionne, qu'en matière d'équipements des logements, et en particulier de l'accessibilité aux logements, tout immeuble neuf à logements multiples comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages ou plus est équipé d'un ascenseur ;
- considérant que l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur ;
- considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU (règle générale) ; que s'agissant d'un immeuble neuf de 5 unités de logement, il y a aurait lieu de prévoir 5 emplacements de stationnement pour voitures ; que la demande n'en prévoit que 2 ;
- considérant que la demande prévoit 2 locaux vélos avec une capacité de 14 emplacements ; que le quartier est bien desservi en transports en commun (bus et tram) ; que la dérogation est dès lors minime et justifiée ;
- considérant que la demande prévoit un local poubelles et un local vélos au sous-sol de l'immeuble aisément accessibles depuis la voirie ; que des caves privatives sont également aménagées au sous-sol ;
- considérant que les matériaux de parement des façades dans la rue sont majoritairement des briques ; que la demande prévoit un parement en brique couleur taupe du côté droit et du crépi sur isolant du côté gauche ; que des châssis en aluminium de ton noir sont prévus au rez-de-chaussée et des châssis en PVC de ton noir aux étages ; que l'utilisation de matériaux contemporains permet de marquer l'intervention architecturale ;

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

**Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 11/12/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11279**

**Mijnheer Marcel VAN CAENEGEM:** *de regularisatie van het plaatsen van een crepi op isolatie langs de voorgevel van een appartementsgebouw, Charles Woestelaan 168 .*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in BBP N° 8.05 ALBERT WIJK goedgekeurd bij B.R. van 25.02.1999.openbare ruimte die de wijken verbindt en met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het plaatsen van een crepi op isolatie langs de voorgevel van een appartementsgebouw nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 19/11/2020 tot 03/12/2020 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de werken reeds uitgevoerd werden zonder voorafgaandelijke vergunning;
- overwegende dat de aanvraag 12cm isolatie en een geel/beige crepi voorziet;
- overwegende dat het BBP bekledingsmaterialen oplegt;
- overwegende dat alle gebouwen in de straat met baksteen zijn uitgevoerd;
- overwegende dat de wijziging van de voorgevel het architecturale uitzicht van het gebouw aanzienlijk wijzigt en het algemeen esthetisch uitzicht van de straat in gevaar brengt, vermits meerdere gevels hetzelfde uitzicht hebben;
- overwegende dat de aanvraag niet aanvaard kan worden;

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

**De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 11/12/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11249**

**Mijnheer Marc-Antoon De Schryver:** *de verbouwing van een eengezinswoning, de vernieuwing van het dak, het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel en van twee dakkapellen;*

Jules Lorgesquare 12 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een eengezinswoning, de vernieuwing van het dak, het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel en van twee dakkapellen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 19/11/2020 tot 03/12/2020 in verband met:
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er een bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot de verhoging van de gemene muur en de impact op het uitzicht;
- overwegende dat de aanvraag binnen verbouwingen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag 2 nieuwe dakkapellen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een uitgevelbekleding in aluminium donker blauw en een venster in zwarte aluminium voorziet;
- overwegende dat de ramen langs de voorgevel in hout blauw gekleurd zijn;
- overwegende dat het belangrijk is om het dakkapel met de esthetisch van de voorgevel goed integreren;
- overwegende dat de aanvraag een nieuwe bijgebouw op de ondergrondse niveau, het gelijkvloers met een terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorziet;
- overwegende dat dit nieuwe volume een verhoging van de gemene linker muur van 2,7 hoogte over 1,55 lengte vereist;
- overwegende dat de verhoging miniem is;
- overwegende dat de aanvraag dus geen impact zal hebben op het naastliggend perceel;
- overwegende dat het bestaande volume op de verdiepingen verminderd is;
- overwegende dat de aanvraag de bestaande toestand verbetert;
- overwegende dat het dak wordt volledig vernieuwd, ;
- overwegende dat de aanvraag de bewoonbaarheid en comfort voorwaarden van de woning verbetert;
- overwegende dat de aanvraag conform met de titel II van de GSV is;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;

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

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

<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 11/12/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11275**

**Mijnheer en Mevrouw Laurens & Kimberly COESSENS - VAN DER HOEVEN:** *het verbouwen van twee appartementen tot een ééngezinswoning, de regularisatie van een veranda en het bouwen van een bijgebouw op de 2de verdieping langs de achtergevel; Gustave Gilsonstraat 133 .*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van twee appartementen tot een ééngezinswoning, de regularisatie van een veranda en het bouwen van een bijgebouw op de 2de verdieping langs de achtergevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 19/11/2020 tot 03/12/2020 in verband met:
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een ééngezinswoning voorziet;
- overwegende dat de veranda reeds in 1987 werd uitgevoerd;
- overwegende dat de veranda 1m50 dieper ligt dan de diepste buur;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van de buitentrap en het overdekte balkonterras op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een uitbreiding op de 2<sup>de</sup> verdieping voorziet;
- overwegende dat het huis 3 slaapkamers en 1 bureel heeft;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag conform met de titel II van de GSV is;
- overwegende dat de aanvraag de huidige situatie verbetert;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijk verordening beantwoordt;
- overwegende dat de aanvraag geen wijziging van de voorgevel voorziet;

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

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

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 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11282**

**Monsieur et Madame Manjinder et Kaur BHOGAL-KULWANT:** *la transformation d'un logement existant au rez-de-chaussée en un studio, la suppression du garage, l'annexion d'une partie du sous-sol au commerce du rez-de-chaussée, la mise en conformité de la cour et la modification des châssis ;*  
Rue Bonaventure 103 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'un logement existant au rez-de-chaussée en un studio, la suppression du garage, l'annexion d'une partie du sous-sol au commerce du rez-de-chaussée, la mise en conformité de la cour et la modification des châssis ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la transformation du commerce et du logement existants au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit la suppression du garage afin d'y aménager une chambre et une salle de bain ;
- considérant dès lors que la demande crée un déficit en place de parking et qu'elle ne prévoit pas l'aménagement d'un local vélos ;
- considérant que la demande décrit un studio mais que celui-ci s'apparente davantage à un appartement 1 chambre ;
- considérant que la pièce de vie a une superficie de 23,44m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la façade en supprimant la porte de garage et en aménageant une fenêtre haute ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'un soubassement en pierre bleue et de briques rouges semblables à la situation existante ;
- considérant que cette modification sera visible et nuit à l'esthétique générale de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit la modification des châssis du rez-de-chaussée par des châssis en PVC gris identiques à ceux présents aux étages supérieurs ;
- considérant que cette modification améliore l'harmonie générale du bâtiment ;
- considérant que la cour a été fermée sans autorisation ;
- considérant que la demande prévoit de la mettre en conformité en la réouvrant mais en ajoutant un volume WC pour le commerce du rez-de-chaussée ;
- considérant que la cour est entièrement dallée ;
- considérant dès lors que la perméabilité du sol n'est pas améliorée ;

- considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit et de prévoir les sanitaires au sein du bâtiment ;
- considérant que la demande prévoit l'ajout d'un escalier afin de relier une partie du sous-sol au commerce ;
- considérant que la superficie restante du sous-sol permet de maintenir des caves pour les logements existants ;
- considérant que la superficie d'exploitation du commerce est améliorée ;

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

- revoir l'aménagement du studio afin d'être conforme au Titre II du RRU ;
- prévoir une fenêtre identique à celle des étages en lieu et place de la porte de garage ;

**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.**

**La dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (superficie minimale) est refusée 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 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11268**

**Monsieur Samvel Oganosov:** *la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce, un appartement 2 chambres et un studio, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la rehausse du bâtiment ;*  
Rue Ferdinand Lenoir 122 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du P.P.A.S. n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999: espace public du quartier et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la transformation d'un immeuble de commerce en un commerce, un appartement 2 chambres et un studio, de la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la rehausse du bâtiment ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
  - 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'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit un commerce sur la totalité du rez-de-chaussée, un studio au premier étage et un duplex 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage et sous les combles ;
- considérant que la rehausse s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que les travaux ont déjà été en partie réalisés ;
- considérant que la demande prévoit la couverture totale de la cour ;
- considérant que cette annexe a déjà été réalisée ;
- considérant que la parcelle est entièrement bâtie ;
- considérant que le PPAS autorise un maximum 33% de zone bâtie alors que toute la parcelle l'est ;
- considérant que la demande est en dérogation aux art.4 et 13 du Titre I du RRU (profondeur et imperméabilité) ;
- considérant cependant que la construction de l'annexe du rez-de-chaussée ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
- considérant dès lors que cette extension ne nuit pas aux habitations voisines ;
- considérant que celle-ci peut se justifier si elle permet d'améliorer les conditions de confort du bien ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse du bâtiment afin de créer une unité supplémentaire ;
- considérant que la rehausse engendre la rehausse du mur mitoyen de droite ;
- vu l'implantation du bâtiment et la proximité avec les bâtiments environnants ;
- considérant que la rehausse arrière porte préjudice à l'immeuble d'angle ;

- considérant que la demande régularise le changement des châssis au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que ceux-ci sont en PVC blancs ;
- considérant que la demande prévoit le maintien des châssis en bois du 2<sup>e</sup> étage ;
- considérant que ceux-ci respectent les divisions d'origine ;
- considérant que la porte existante en bois a été remplacée par une porte en PVC ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer une uniformité en façade avant en respectant les matériaux, divisions et couleurs d'origine ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- considérant qu'il y a lieu de placer une gargouille en fonte sur 1m à partir du niveau du trottoir ;
- considérant que le bien dispose d'un sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit 1 cave par unité ainsi qu'un local vélos et un local poubelles ;
- considérant que le local vélos n'est pas aisément accessible ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.18 du Titre II du RRU (local vélos) ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir le local vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée ;

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type, la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et les dérogations aux art. 4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, maintien d'une surface perméable et toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
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 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10732**

**Monsieur Hugues KINNARD:** *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en un appartement 1 chambre et un duplex 3 chambres et l'aménagement d'une pergola ;*  
Rue Ferdinand Lenoir 67 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en un appartement 1 chambre et un duplex 3 chambres et l'aménagement d'une pergola ;*
- 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 07/06/2019 suivant :
  - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en un appartement 1 chambre et un duplex 3 chambres et l'aménagement d'une pergola ;*
  - 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - considérant que la demande prévoit un duplex au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'un appartement une chambre au 2<sup>e</sup> étage;
  - considérant que la demande prévoit la construction d'un escalier interne ;
  - considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un cabinet médical dans une partie de l'entrée cochère ;
  - considérant dès lors que la demande supprime un emplacement de parking ;
  - considérant que l'entrée cochère a une largeur de 2m42 ;
  - considérant qu'il y a un conflit entre la profession libérale et les logements, que cette entrée est très étroite et ne se prête pas à l'aménagement d'une profession libérale ;
  - considérant dès lors qu'il est difficile d'y entreposer une voiture ;
  - considérant que la porte de garage a été modifiée en porte d'entrée ;
  - considérant qu'il y a lieu de maintenir cette activité accessoire au logement du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;
  - considérant que la demande régularise la construction d'un auvent en façade arrière ;
  - considérant que cet auvent a été construit entre 2009 et 2012 ;
  - considérant que l'auvent dépasse le voisin le plus profond ;
  - considérant cependant que celui-ci n'implique aucune rehausse des murs mitoyens ;
  - considérant dès lors que cet auvent ne nuit pas aux bâtiments voisins ;
  - considérant que le logement de grande superficie bénéficie de l'accès au jardin ;
  - considérant que le séjour a une superficie de 20,16m<sup>2</sup> ;

- considérant que la demande régularise également la fermeture d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- considérant qu'elle est munie d'une toiture en polycarbonate ;
- considérant que cette terrasse a été transformée en jardin d'hiver ;
- considérant que cet espace est accessible depuis la salle de bain ;
- considérant qu'il y a lieu d'intégrer cet espace au logement existant ;
- considérant que la porte d'accès du 1<sup>er</sup> étage est maintenue ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une entrée unique ;
- considérant que ces aménagements ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la chambre de l'appartement au 2<sup>e</sup> étage a une superficie de 11,46m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les normes de superficies ;
- considérant que le séjour, la salle à manger et la cuisine ont une superficie de 34,15m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande n'indique pas l'utilisation de la pièce en façade arrière à gauche ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser l'usage qui en est fait ;
- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
  - une cave privative par logement;
  - un local compteurs;
- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU ;
- considérant que le bien dispose d'un sous-sol mais que la demande ne prévoit aucun aménagement ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une cave par logement ainsi qu'un local vélos aisément accessible ;
- considérant que la demande prévoit une mixité de logement ;
- considérant que le bien est de dimension suffisante que pour y aménager deux unités de logement ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- supprimer la profession libérale ;
- revoir l'aménagement intérieur du jardin d'hiver en l'intégrant au logement existant ;
- supprimer la deuxième porte d'accès au 2<sup>e</sup> étage ;
- préciser l'utilisation de l'espace en façade arrière à gauche au 3<sup>e</sup> étage ;
- prévoir une cave par logement et un espace vélos aisément accessible ;
- modifier l'entrée carrossable en voirie ;
- agrandir la chambre du 2<sup>e</sup> étage en intégrant et supprimant le rangement ;

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



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

- Considérant les plans modifiés introduits en date du 29/09/2020 ;
- Considérant que la demande ne répond pas à toutes les conditions émises dans le cadre du précédent avis favorable sous conditions ;
- Considérant que la demande prévoit d'aménager une buanderie en lieu et place du jardin d'hiver ;
- Considérant que la pièce en façade arrière au 3<sup>e</sup> étage est un bureau ;
- Considérant que le rangement du 2<sup>e</sup> étage est intégré à la chambre ;
- Considérant que le demandeur ne souhaite ni supprimer sa profession libérale ni son entrée carrossable ;
- Considérant que l'entrée cochère n'en est plus une ;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier l'entrée carrossable ;
- Considérant que la profession libérale, telle qu'aménagée, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'entrée du bien est utilisée à la fois comme hall d'entrée commun, salle d'attente et local vélos ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que celle-ci ne peut aboutir à un avis favorable telle que présentée ;

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

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et à l'art.3 du Titre II du RRU (superficie) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§6 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 11/12/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11197**

**Mijnheer en Mevrouw Claire-Michel Bodson-Billiet:**

*voorwerp van de initiële aanvraag: het verbouwen van een ééngezinswoning tot 3 appartementen, het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel en van een dakkapel, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de achterhelling van het dak*

*voorwerp van de gewijzigde aanvraag: het verbouwen van een ééngezinswoning tot 2 appartementen, het bouwen van een dakkapel, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de achterhelling van het dak*

Léopold Procureurstraat 35 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag :
  - voorwerp van de initiële aanvraag: het verbouwen van een eengezinswoning tot 3 appartementen, het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel en van een dakkapel, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de achterhelling van het dak;
  - voorwerp van de gewijzigde aanvraag: het verbouwen van een ééngezinswoning tot 2 appartementen, het bouwen van een dakkapel, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de achterhelling van het dak nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 19/11/2020 tot 03/12/2020 in verband met:
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende het volgende ongunstig advies van de overlegcommissie van 10/07/2020:
  - aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
  - overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning tot 3 appartementen, het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel en van een dakkapel, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de achterhelling van het dak nastreeft;
  - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 18/06/2020 tot 02/07/2020 in verband met:
    - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
    - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
    - 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;
  - overwegende dat de aanvraag een één-kamerduplex op het gelijkvloers en op het ondergrondse niveau, een één-kamerappartement op de 1<sup>ste</sup> verdieping en een 3-kamerduplex op de 2<sup>de</sup> verdieping en op de zolderverdieping voorziet;

- overwegende dat de aanvraag het vergroten van het ondergrondse niveau voorziet, om er een nieuwe slaapkamer en een badkamer in te richten;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een Engelse koer voorziet om de slaapkamer te kunnen verlichten en een buitenruimte te kunnen inrichten;
- overwegende de leefruimten zich bevinden op het gelijkvloers;
- overwegende dat de tuin en de Engelse koer toegankelijk zijn via een nieuwe trap;
- overwegende dat de inrichting van deze koer de toegankelijk van de tuin schaadt;
- overwegende dat de lichtinval op het ondergrondse niveau beperkt blijft;
- overwegende dat deze uitbreiding enkel bijdraagt tot het verdichten van het bestaande goed;
- overwegende dat het beter is om de toegang tot de tuin voor een appartement met meerdere slaapkamers te voorzien;
- overwegende dat de aanvraag een kelder per appartement op het ondergrondse niveau en een fietslokaal voorziet;
- overwegende dat de fietslokaal moeilijk bereikbaar is en dat het wenselijk is om dit op het gelijkvloers in te richten;
- overwegende het appartement op de 1<sup>ste</sup> verdieping twee toegangsdeuren heeft;
- overwegende dat het nodig is om slechts één toegang per appartement te voorzien;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van de leefruimten onder het dak en de slaapkamers op de benedenverdieping voorziet;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een dakkapel langs de voorkant van het hellend dak voorziet;
- overwegende dat het bestaande volume zich integreert in de bebouwde omgeving in tegenstelling tot de dakkapel;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van het raam op de 2<sup>de</sup> verdieping langs de voorgevel voorziet om er een balkon op het plat dak van de loggia te creëren;
- overwegende dat de aanvraag een borstwering in zwart aluminium voorziet;
- overwegende dat de borstwering niet dezelfde architecturale stijl heeft dan het goed;
- overwegende dat de harmonie van de voorgevel moet gerespecteerd worden;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de achter helling van het dak regulariseert;
- overwegende dat het hellend dak na 1996 vervangen werd door een plat dak;
- overwegende dat de leefruimten van de 3-kamerduplex een hoogte onder plafond van 2m41 hebben;
- overwegende dat de aanvraag dus in afwijking is met art. 4 van titel II van de GSV;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op het plat dak van de 2<sup>de</sup> verdieping voorziet;
- overwegende dat dit een verhoging van de gemene muren vereist;
- overwegende de impact op het zonlicht en de lichtinval op de naastgelegen gebouwen;
- overwegende dat de aanvraag het goed verdicht;
- overwegende dat de afwijkingen niet miniem noch te verantwoorden zijn;
- overwegende dat de aanvraag niet beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening;

**UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES.**

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) en op art.4 van titel II van de GSV (hoogte) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

- gelet op de aangepaste plannen, het aanvraagformulier en het statistisch formulier ingediend op 16/10/2020 overeenkomstig artikel 191 van het BWRO die de volgende aanpassingen voorzien:
  - inrichting van 2-duplex appartementen (2 slaapkamers + bureel en 3 slaapkamers + bureel);

- verhoging van het dakvolume om 2m50 hoogte te hebben;
- toegang tot de tuin voor de 2 appartementen;
- akkoord van de burens om geen verhoging van de gemene muren te voorzien;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag het verbouwen van een ééngeswoning tot 2 appartementen, het bouwen van een dakkapel, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van de wijziging van de achterhelling van het dak nastreeft;
- overwegende dat de aanvraag conform is met de titel II van de GSV;
- overwegende dat de aanvraag de huidige situatie verbetert;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;
- overwegende dat de aanvraag eveneens de inrichting van de leefruimten onder het dak en de slaapkamers op de benedenverdieping voorziet;
- overwegende dat de verlichting en het zicht van deze verdieping beter is;
- overwegende dat deze verdieping nu een hoogte van 2m50 heeft;
- overwegende dat de aanvraag eveneens het bouwen van een dakkapel langs de voorkant van het hellend dak voorziet;
- overwegende dat deze dakkapel het comfort van de woning verbetert en hoger is dan de linkerbuur;
- overwegende dat de aanvraag zwart aluminium buitenschrijnwerk voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van het raam op de 2<sup>de</sup> verdieping langs de voorgevel voorziet om er een balkon op het plat dak van de loggia te creëren;
- overwegende dat de aanvraag een borstwering in zwart aluminium voorziet;
- overwegende dat de borstwering niet dezelfde architecturale stijl heeft dan het goed;
- overwegende dat de harmonie van de voorgevel moet gerespecteerd worden;
- overwegende dat het terras op de 3<sup>de</sup> verdieping niet conform is met het burgerlijke wetboek;
- overwegende het akkoord van de gemene burens;
- overwegende dat elk appartement een toegang tot de tuin heeft;
- overwegende dat deze aanpassing aan de voorwaarde van het unaniem ongunstig advies van de overlegcommissie beantwoordt;

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

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 11/12/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11157**

**Altalis B.V.B.A. :**

*voorwerp van de initiële aanvraag: het verhogen van een gebouw om een 2-kamersappartement te creëren en de isolatie van de voorgevel van een opbrengsthuis met een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen;*

*voorwerp van de gewijzigde aanvraag: het verhogen van een gebouw om een 2-kamersappartement te creëren, met een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen;*

Augustijnernonnenstraat 114 en Leopold I straat 371 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verhogen van een gebouw om een 2-kamersappartement te creëren en de isolatie van de voorgevel van een opbrengsthuis met een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 19/11/2020 tot 03/12/2020 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel) ;
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende het volgende gunstig advies op voorwaarde van de overlegcommissie van 26/06/2020:
  - aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
  - overwegende dat de aanvraag het verhogen van een gebouw om een 2-kamerappartement te creëren en de isolatie van de voorgevel van een opbrengsthuis met een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen nastreeft;
  - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/06/2020 tot 19/06/2020 in verband met:
    - afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel);
    - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
    - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
    - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
  - overwegende dat er 4 bezwaarschriften waaronder één petitie met 43 ondertekeningen tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend;
  - overwegende dat de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking hadden tot:
    - het volume dat wordt opgenomen in het bestaande gebouw, het ontbreken aan homogeniteit en harmonie met de wijk, het ontbreken aan parking, de impact op de lichtinval voor de naburige gebouwen;

- overwegende dat het goed op de hoek van 2 wegen gelegen is ;
- overwegende dat de afmetingen van de aangrenzende gebouwen van type Glks+3 zijn ;
- overwegende dat de 2 gemene gebouwen ook een hogere afmeting hebben ;
- overwegende dat de aanvraag een verhoging op de 3de verdieping voorziet ;
- overwegende dat het goed een handelszaak op het gelijkvloers en twee 2-kamerappartementen op de verdiepingen heeft;
- overwegende dat de verhoging gerechtvaardigd is ;
- overwegende dat het goed een fietslokaal dat toegankelijk is vanaf de gelijkvloerse verdieping en een vuilnislokaal heeft ;
- overwegende dat het goed een berging heeft inbegrepen in het appartement;
- overwegende dat de aanvraag twee slaapkamers van 10,3 en 14m<sup>2</sup> voorziet ;
- overwegende dat het appartement conform is met titel II van de GSV is ;
- overwegende dat de aanvraag een zuidelijk georiënteerd terras voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag een woning met goede bewoonbaarheids- en comfort voorwaarden voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een gevelbekleding in crepi op isolatie in witte en taupe kleur voorziet;
- overwegende dat de aanvraag ook een crepi op isolatie in taupe kleur op de 1ste en 2de verdieping voorziet ;
- overwegende dat de gevelbekleding van het gelijkvloers in rode baksteen behouden wordt;
- overwegende dat de bestaande ramen in witte PVC op de bestaande verdiepingen gehandhaafd worden terwijl de aanvraag zwarte aluminium ramen voor de nieuwe verhoging voorziet ;
- overwegende dat deze wijzigingen de esthetiek en de harmonie van het goed schaden ;
- overwegende dat het beter is om het bestaande gebouw en de verhoging anders te behandelen ;
- overwegende dat het dak een oppervlakte van 93m<sup>2</sup> heeft ;
- overwegende dat de aanvraag geen groendak voorziet ;
- overwegende dat het beter is om een groendak te voorzien ;
- overwegende dat het nodig is om de hoek van het gebouw anders te behandelen om de impact van de verhoging te beperken ;
- overwegende dat het nodig is om de borstweringen te herzien ;

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

- de gevelbekleding van de verhoging en de lager gelegen verdiepingen anders te voorzien door de bestaande stenen te behouden;
- een groendak te voorzien ;
- het behandelen van de hoek van het gebouw te herzien om de impact van de verhoging te beperken;
- het behandelen van de borstweringen te herzien

**De afwijkingen op art.4, 5 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken , dak - hoogte en hoogte van de voorgevel) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

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



- gelet op de aangepaste plannen, het aanvraagformulier en het statistisch formulier ingediend op 16/10/2020 overeenkomstig artikel 191 van het BWRO die de volgende aanpassingen voorzien:
  - a. behoud van de baksteen op de onderste verdiepingen;
  - b. wijziging van het nieuwe volume om minder impact op de omliggende gebouwen te hebben;
  - c. keuze van een andere borstwering in glas;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag het verhogen van een gebouw om een 2-kamersappartement te creëren, met een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen nastreeft;
- overwegende dat deze aanpassingen aan de voorwaarde van het unaniem gunstig advies op voorwaarden van de overlegcommissie beantwoordt;
- overwegende dat het nieuwe volume zich goed integreert in de straat;

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

- **andere voorstellen met licht gevelbekleding voor de verhoging te maken;**
- **terug een doorlaatbare oppervlakte voor de achteruitbouwzone te vinden;**

**De afwijkingen op art.4, 5 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken, hoogte van de voorgevel en dak - hoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11278**

**Madame Sotiria Theodoropoulou:** *la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière d'une maison unifamiliale et la modification des châssis en façade avant ;*  
Avenue Rommelaere 195 .

---

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 PPAS n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 24.07.1954 : zone de constructions en ordre fermé ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en façade arrière d'une maison unifamiliale et la modification des châssis en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite hors délais;
- considérant que l'objet de la réclamation concerne l'impact lumineux, d'ensoleillement et le vis-à-vis sur les habitations voisines dû au dénivelé présent avenue Albert Brachet ;
- considérant que la parcelle se situe à proximité immédiate de l'angle des avenues Rommelaere et Albert Brachet ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière afin d'améliorer les conditions de confort du logement ;
- considérant que le bien est une maison bel-étage ;
- considérant que la demande prévoit une extension de 2m81 de profondeur au rez-de-chaussée et de 2m60 au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire avec une salle de bain;
- considérant que le PPAS n'autorise aucune construction en zone de jardin excepté à 3m des limites mitoyennes ;
- considérant la proximité immédiate des habitations voisines de droite;
- considérant que l'extension enclave les habitations mitoyennes et l'impact lumineux et visuel;
- considérant que la dérogation ne peut dès lors se justifier ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un escalier permettant de relier la terrasse du 1<sup>er</sup> étage au jardin ;
- considérant que cet escalier nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de 20cm à 1m afin de respecter le code civil ;
- considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au code civil et qu'il n'est pas possible d'y déroger ;
- considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage permet d'agrandir la superficie habitable des pièces de vie ;

- considérant que la rehausse du mur mitoyen permet de répondre aux exigences du code civil au niveau des terrasses;
- considérant que la demande prévoit la modification des châssis en façade avant ainsi que du garde-corps au 1<sup>er</sup> étage et des corniches ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris anthracite, un garde-corps en verre et une corniche en bois gris ;
- considérant que les nouvelles divisions ne modifient pas l'aspect architectural du bien de manière significative ;

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

- limiter la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée ;
- retrouver un jardin en pleine terre ;

**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.**

**Les dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS (zone de jardin) sont acceptées 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 11/12/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11289**

**Monsieur Yves PUTZEYS:** *la rehausse d'un immeuble avec un atelier au rez-de-chaussée et des bureaux au 1er étage afin de créer un duplex avec le 2e étage et la modification de la façade avant ;*  
Chaussée de Jette 493-497.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G du 20.01.1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse d'un immeuble avec un atelier au rez-de-chaussée et des bureaux au 1er étage afin de créer un duplex avec le 2e étage et la modification de la façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les raccords de gabarits ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les enseignes et supports publicitaires ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse du bâtiment tel un toit à la mansarde ;
- considérant que cette extension nécessite une rehausse des murs mitoyens de droite et de gauche ;
- considérant que le PPAS impose de traiter les parties qui dépassent comme des terminaisons et une forme de toiture semblable aux toitures mitoyennes, d'utiliser des matériaux de parement, ;
- considérant que la parcelle est orientée Sud-Ouest ;
- considérant cependant que le raccord entre les mitoyennetés est peu harmonieux ;
- considérant que la typologie moyenne de la rue est de type R+1+T mais R+3 en face ;
- considérant que le gabarit proposé ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer l'intégration du nouveau volume par rapport aux immeubles mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit une modification totale de l'aspect esthétique de la façade avant ;
- considérant que ceci peut se justifier dans le cadre d'une rehausse ;
- considérant que l'accès au logement situé aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage est privatisé de par la cage l'escalier ;

- considérant que la demande prévoit de supprimer les accès secondaires présents dans cette cage d'escalier ;
- considérant dès lors que le bureau est accessible par l'atelier afin de scinder correctement les différentes affectations ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex avec les pièces de vie et une chambre + salle de bain au 2<sup>e</sup> étage ainsi que 5 chambres avec leur salle de bain privative au 3<sup>e</sup> étage ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la totalité de la façade avant est modifiée afin d'intégrer la rehausse dans le bâti existant ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'un bardage en bois tel un code barre ;
- considérant que la nouvelle rehausse est traitée comme une toiture munie de bardage en zinc ;
- considérant que les fenêtres de la rehausse sont traitées comme des lucarnes recouvertes de bois ;
- considérant que la demande prévoit la modification des portes de garage du rez-de-chaussée par des portes sectionnelles en aluminium gris foncé ;
- considérant que les châssis sont en aluminium bruns/gris foncés ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une nouvelle enseigne et de publicité sur les portes de garage ;
- considérant que le PPAS n'autorise pas de publicité ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de dérogation et de tendre au respect du PPAS ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE tel que présenté.**

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ainsi qu'aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture – hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture, les raccords de gabarits, les enseignes et supports publicitaires en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 11/12/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10939**

**VPW Brussel West V.Z.W.** : *de regularisatie van de verdeling van een opbrengsthuis met 2 wooneenheden tot 4 appartementen, de wijziging van het plat dak, binnenverbouwingen en de wijziging van het raam langs de voorgevel;*  
Leopold I straat 339 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de verdeling van een opbrengsthuis met 2 wooneenheden tot 4 appartementen, de wijziging van het plat dak, binnenverbouwingen en de wijziging van het raam langs de voorgevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 19/11/2020 tot 03/12/2020 in verband met:
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- overwegende dat er 1 bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
  - het niet respecteren van het burgerlijk wetboek voor de ramen in de gemene muur die grenst aan perceel nr. 337 dewelke niet akkoord gaat met de aanwezigheid van deze ramen;
- overwegende dat volgens de luchtfoto's de binnenkoer na 1996 werd afgesloten;
- overwegende dat het hele perceel bebouwd is;
- Overwegende dat het goed als volgt is samengesteld:
  - een 2-slaapkamerappartement op het gelijkvloers en in het achterste gebouw;
  - een 2-slaapkamerappartement op de eerste verdieping;
  - een 2-slaapkamerappartement op de 2e verdieping
  - een 1-slaapkamerappartement + kantoor op de zolder;
- overwegende dat de laatste archiefplannen een handelshuis beschrijven;
- overwegende dat de woning in 2 wooneenheden werd bewoond;
- overwegende dat het goed volgens het bevolkingsregister sinds 2005 in 4 eenheden is verdeeld;
- overwegende dat de vitrine op het gelijkvloers tussen 2009 en 2013 werd aangepast;
- overwegende dat dit niet in harmonie is met de gevel;
- overwegende dat het goed een kelderverdieping heeft;
- overwegende dat de aanvraag een vuilnislokaal voorziet en dat de andere kelders ketels of meters bevatten;
- considérant que la demande prévoit le maintien du garage et aménage un espace vélo dans une partie de celui-ci ;
- overwegende dat de aanvraag het behoud van de garage en een fietsenlokaal in een deel ervan voorziet;
- overwegende de leefruimten op het gelijkvloers enkel lichtinval krijgen door het raam van de vitrine;

- overwegende dat de aanvraag dus in afwijking is met artikel 10 van titel II van de GSV met betrekking tot de natuurlijke verlichting (tekort van 0,8m<sup>2</sup>);
- overwegende dat het appartement 2 opslagruimtes heeft;
- overwegende dat slaapkamer 2 wordt verlicht via een gat in de aangrenzende muur;
- overwegende dat deze opening geen voorwerp heeft uitgemaakt van een toelating en deze ruimte daarom enkel door een zenitaal raam kan worden verlicht;
- overwegende dat de WC geen sas heeft ten opzichte van de keuken;
- Overwegende dat de aanvraag dus in afwijking met artikel 8 van titel II van de GSV is ;
- Overwegende dat de inrichting van dit appartement moet worden herzien om te voldoen aan de GSV;
- Overwegende dat er verticaal licht moet worden voorzien;
- Overwegende dat de doorlaatbare oppervlakte van het perceel moet worden verbeterd ;
- overwegende dat het appartement op de eerste verdieping een woonkamer en een keuken met een oppervlakte van 24,57m<sup>2</sup> heeft ;
- Overwegende dat de aanvraag in afwijking met artikel 3 van titel II van de GSV is;
- overwegende dat de woonkamers een lichttekort hebben van 0,56m<sup>2</sup>;
- overwegende dat de aanvraag dus in afwijking met artikel 10 van titel II van de GSV is;
- overwegende dat de WC geen SAS heeft ten opzichte van de woonkamers;
- overwegende dat deze woning een opslagruimte heeft op de overloop van het trappenhuis;
- overwegende dat het appartement op de 2e verdieping een bijna identieke configuratie heeft, behalve wat betreft de opslagruimte die geïntegreerd is in de woning;
- Overwegende dat de afwijkingen ook identiek zijn;
- overwegende dat het zolderappartement over een woonkamer met voldoende oppervlakte beschikt, maar ook een gebrek heeft aan verlichting;
- Overwegende dat dit appartement ook in afwijking met artikel 8 van Titel II van de GSV is;
- gezien het aantal afwijkingen en dat deze niet miniem zijn;
- overwegende het gebrek aan gemengde woningen;
- overwegende dat de aanvraag niet beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening;

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

**De afwijkingen op art.4 en 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en behoud van een doorlaatbare oppervlakte) en op art. 3, 8 en 10 (minimale oppervlakte, WC en verlichting) van Titel II van de GSV 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 constitatieve elementen van de definitieve beslissing.