

Réunion de la Commission de Concertation du 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11793**

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

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur (comprenant des travaux structurels) et le placement d'un enduit sur isolant en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - l'augmentation de volume occasionnée par l'aménagement de la toiture plate ;
  - la nature de l'activité principale ;
  - la transformation de l'immeuble en intérieur d'îlot en unités d'habitation ;
  - l'impossibilité d'accès de l'immeuble en intérieur d'îlot par les services de secours en cas d'incendie et d'urgence et ainsi le manque de sécurité pour les riverains voisins ;
  - la perte d'intimité des habitations voisines et la facilité de passage par les plateformes ;

Historique de la parcelle et du bien

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

## Généralités

- considérant que la demande porte sur 2 objets distincts :
  - la réfection d'une ancienne toiture à versants (localisée à l'arrière gauche de la parcelle) couvrant un bâtiment destiné au stockage et attenant à un commerce (**objet de la demande n°1**) ;
  - la réfection d'une ancienne toiture plate (situé entre le petit local de droite et le fond de la parcelle) couvrant la zone latérale droite de la parcelle et également destinée au stockage (**objet de la demande n°2**) ;
- attendu que, pour le dossier de permis d'urbanisme J.11330, la commission de concertation en séance du 25/03/2022 a émis l'avis suivant :
  - *« vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;*
  - *considérant que la demande vise à la régularisation de la démolition de la toiture de l'entrepôt, le remplacement d'une toiture à versants et d'une toiture plate, le réaménagement intérieur, la rehausse du mur mitoyen et le placement d'un bardage en façade d'un bâtiment destiné au stockage en intérieur d'îlot ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour cause de :*
    - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
    - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;*
    - *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;*
  - *considérant que 3 réclamations ont été introduites ;*
  - *considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la sécurité, la contamination par l'amiante, la hauteur du projet, la démolition de la toiture en intérieur d'îlot sans protection des murs mitoyens, la rehausse des murs mitoyens, l'aménagement d'un immeuble de rapport en intérieur d'îlot et les nuisances sonores ;*
  - *considérant que la demande prévoit le remplacement d'une ancienne toiture plate en intérieur d'îlot (déjà démolie, sans permis d'urbanisme) par une toiture plate plus haute (2<sup>ème</sup> objet de la demande) ;*
  - *considérant que cette nouvelle toiture impliquera une rehausse des murs mitoyens, que cette rehausse est en dérogation à l'article 6 du Titre 1 du RRU concernant la toiture d'une construction mitoyenne ;*
  - *considérant que cette rehausse diminuera donc l'ensoleillement des immeubles voisins et nuira aux qualités résidentielles de ceux-ci ;*
  - *considérant que la rehausse des murs mitoyens aggrave la situation existante par rapport aux voisins ;*
  - *considérant que la hauteur-sous-plafond prévue sous la toiture plate varie entre 3m95 et 4m31 ; que cette nouvelle hauteur n'est pas nécessaire et qu'il y a lieu de prévoir une nouvelle toiture plate avec une légère pente sans rehausse des mitoyens ;*
  - *considérant que la demande prévoit également pour l'arrière bâtiment en intérieur d'îlot la pose en toiture de panneaux sandwichs autoportants de teinte gris anthracite ainsi qu'un nouveau bardage avec isolant en ardoises couleur gris anthracite (1<sup>er</sup> objet de la demande) ; que cette demande est en dérogation à l'article 4 du Titre 1 du RRU concernant la profondeur d'une construction mitoyenne ;*

- *considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot se trouve à proximité immédiate des habitations sises rue Edouard Faes et rue Corneille De Clercq ;*
- *considérant les vues directes et l'impact sur l'intimité de tels aménagements ;*
- *considérant l'implantation de ce bâtiment et l'impact de celui-ci sur les habitations voisines ;*
- *considérant que la demande nuit à l'habitabilité des habitations voisines ;*
- *considérant que les dérogations ne se justifient pas ;*
- *considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- *considérant qu'il y a lieu de vérifier si ce dépôt et stockage ne nécessitent pas un permis d'environnement ;*

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

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »**

#### Aménagement (1)

##### *1<sup>er</sup> objet de la demande :*

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

##### *2<sup>ème</sup> objet de la demande :*

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

- considérant que la toiture plate se positionnera plus bas que la hauteur de la toiture de la situation de fait ;
- considérant que diverses fenêtres de toit de grandes dimensions sont installées afin d'apporter de la lumière naturelle à l'intérieur de l'espace ;
- considérant que la nouvelle toiture plate non accessible totalise une superficie de 207,6 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la toiture plate projetée n'est pas verdurisée ;
- considérant dès lors que celle-ci est en dérogation à l'art. 13 du Titre I (maintien d'une surface perméable) ;

#### Gabarit / Volumétrie

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

#### Aménagements (2)

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

#### Conclusion

- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation et les aménagements prévus ne sont toujours pas acceptables ;
- considérant qu'il s'agit d'un projet de démolition/reconstruction d'un immeuble existant ; que dans ce cadre l'amélioration de l'intérieur de l'îlot doit être également significative pour justifier une telle opération ; qu'il y a lieu d'assurer la perméabilité des sols en Région Bruxelloise et de verduriser de manière significative les intérieurs d'îlots ; que la densité bâtie est particulièrement importante dans cet îlot ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet modifié ne s'inscrit pas dans l'environnement urbain et n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

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

**Les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11884**

**Monsieur Michel Besem:** *la mise en conformité de l'installation d'une pergola bioclimatique en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*  
Clos Ingrid Bergman 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 (P.P.A.S.) n° 4.06 du quartier du Laerbeek approuvé par A.E. du 07/03/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la mise en conformité de l'installation d'une pergola bioclimatique en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cour et jardin ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7495** délivré en date du 04/06/2002 pour « la construction de 10 maisons unifamiliales » ;

Généralités

- considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type 3-façades ;
- considérant que la demande ne prévoit aucun travaux d'aménagements intérieurs ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation de l'aménagement d'une pergola bioclimatique en zone de cour et jardin ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la pergola est composée d'une structure de 4 poteaux fixes et de lamelles en aluminium permettant l'orientation des lames ; que celle-ci ne dispose pas de façade ;
- considérant que la profondeur de la pergola est de 3,5 m et la largeur est de 5,08 m ; que la hauteur de celle-ci est de 2,5 m ;
- considérant que la demande prévoit un décalage de 1,05 m par rapport au mitoyen de droite (n°2) ;
- considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la pergola dépasse le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde de plus de 3 m (3,5 m) ;
- considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur autorisable est dépassée ;
- considérant que la demande déroge au PPAS n° 4.06 concernant l'aménagement de la zone de cours et jardin (B. zones non bâties, 9. zone de cour et jardin), en ce que celle-ci ne respecte pas l'aménagement autorisé ; que cette zone ne peut être aménagée qu'en

zone de verdure plantée en pleine terre, hormis celle accessoire à l'accès de la maison (chemin pédestre) ;

Conclusion

- considérant qu'il s'agit d'une construction légère en aluminium n'impliquant aucune rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la demande vise à pallier les problèmes de surchauffe du bâtiment ;
- considérant que la demande ne nuit pas à l'ensemble architectural de ces petites maisons unifamiliales ;
- considérant que les transformations améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- 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 :

- ne jamais fermer le volume de la pergola ;

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

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 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11758**

**Monsieur et Madame Flamur & Flora DAUTI:** *la rehausse d'un immeuble de 2 appartements sur 1 niveau afin de créer un appartement 2 chambres, la construction d'une extension au 2e étage en façade arrière, le remplacement des châssis ainsi que l'isolation de la façade arrière et des modifications intérieures ;*  
Avenue du Sacré-Cœur 53.

---

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 :
  - objet de la demande initiale : la rehausse d'un immeuble de 2 appartements sur 2 niveaux afin de créer un duplex 4 chambres, la construction d'une extension au 2e étage en façade arrière, le remplacement des châssis ainsi que l'isolation de la façade arrière, des modifications intérieures et l'aménagement de 3 terrasses ;
  - objet de la demande modifiée : la rehausse d'un immeuble de 2 appartements sur 1 niveau afin de créer un appartement 2 chambres, la construction d'une extension au 2e étage en façade arrière, le remplacement des châssis ainsi que l'isolation de la façade arrière et des modifications intérieures ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la commission de concertation en séance du 16/09/2022 a émis l'avis suivant :
  - *« vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *considérant que la demande vise à la rehausse d'un immeuble de 2 appartements sur 2 niveaux afin de créer un duplex 4 chambres, la construction d'une extension au 2e étage en façade arrière, le remplacement des châssis ainsi que l'isolation de la façade arrière, des modifications intérieures et l'aménagement de 3 terrasses ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour cause de :*
    - *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 d'une construction mitoyenne) ;*
  - *considérant que 2 réclamations ont été introduites ;*
  - *considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :*
    - *le manque d'emplacements de stationnement ;*
    - *les dérangements liés au manque d'isolation acoustique entre les cuisines du bien et l'immeuble à appartements de droite (n°45) ;*
    - *l'harmonie architecturale du nouveau volume ;*
    - *la perte d'intimité ;*
    - *les canalisations anciennes et les problèmes d'humidités qui en découlent ;*
    - *l'aménagement d'un jardin de qualité ;*

- *la demande qu'un consensus soit établi quant aux horaires des travaux et que les jours soient définis et annoncés à l'avance aux voisins ;*

#### Historique de la parcelle et du bien

- *considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.3622 délivré en date du 14/06/1963 pour « la construction d'un immeuble de rapport » ;*
- *considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.5746 délivré en date du 24/07/1986 pour « l'agrandissement du living » ;*

#### Généralités

- *considérant que le bien se compose de 2 appartements 2-chambres aux 1er et 2ème étages ainsi que de 2 garages, de réserves et de caves privatives au rez-de-chaussée en situation existante (un bureau au rez-de-chaussée arrière et deux appartements deux chambres) ;*
- *considérant qu'en situation de droit, le jardin est accessible soit depuis la réserve au rez-de-chaussée soit par un escalier extérieur depuis l'appartement situé au 1er étage ;*

#### Aménagements

- *considérant que les garages au rez-de-chaussée avant sont maintenus ; que la demande prévoit également un local à vélos ;*
- *considérant que les dimensions de celui-ci sont suffisantes ;*
- *considérant que ce local est situé au rez-de-chaussée et est accessible de tous ;*
- *considérant que la demande crée un déficit en place de parking ; que le bien se situe à une courte distance des transports en commun ;*
- *considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au 2ème étage arrière ;*
- *considérant que la demande prévoit également une rehausse en toiture sur 2 niveaux afin d'y aménager une 3ème unité de logement ; qu'il s'agit d'un duplex 4-chambres aux 3ème et 4ème étage ; que les 2 appartements 2-chambres sont maintenus ;*
- *considérant que la demande prévoit une mixité et une diversité de logement ;*
- *considérant que la grande unité de logement, le duplex, dispose de 2 terrasses ;*
- *considérant que l'extension en façade arrière du 2ème étage s'aligne au bâtiment mitoyen de gauche (n°55) mais que celle-ci est plus haute de 97 cm que l'annexe voisine ; qu'une terrasse est également aménagée sur la toiture plate de l'extension ;*
- *considérant dès lors que la demande implique une rehausse du mur mitoyen de gauche de 3,06 m de profondeur sur 2,91 m de hauteur ; que celle-ci est trop importante ;*
- *considérant que la demande vise également à rehausser la toiture sur 2 niveaux ; que cette rehausse s'implante sur la partie centrale du bien afin de permettre la création de 2 terrasses en façade avant et arrière ;*
- *considérant que la demande prévoit la modification de la façade avant par l'ajout de volumes cubiques en brique de teinte rouge ;*
- *considérant que le bien mitoyen gauche (n°55) est de gabarit R+2+TV et le mitoyen droit (n°45) de type R+3+TP ; que la demande dépasse en hauteur le bâtiment mitoyen de gauche de 3,76 m et le bâtiment mitoyen de droite de 2,37 m ;*
- *considérant dès lors que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la hauteur et la profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- *considérant que la façade avant ainsi que le garde-corps sont supérieurs à la hauteur de la façade du voisin la plus élevée (mitoyen de droite) ; que la demande déroge également à l'article 5 du Titre I du RRU concernant la hauteur de la façade avant ;*

- *considérant que ces dérogations sont trop importantes et ne sont dès lors pas acceptables ;*

#### Conclusion

- *considérant que la nouvelle volumétrie en toiture ne s'intègre pas dans le bâti existant ; que la rehausse n'apporte pas de transition harmonieuse entre le voisin de gauche et de droite ;*
- *considérant qu'il y a lieu de réduire le volume ajouté à 1 étage et de l'intégrer à l'appartement inférieur ;*

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

***Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. » ;***

- vu l'article 126/1 du CoBAT qui dispose que « préalablement à la décision du Collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut introduire des plans modificatifs (...) » ;
- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 22/11/2022 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - la suppression d'un étage et la réduction de la rehausse en toiture ;
  - l'aménagement d'une toiture plate avec gravier en lieu et place de la terrasse située du 3<sup>ème</sup> étage ;
  - le maintien de la corniche existante en béton en façade avant ;
  - le placement de menuiseries extérieures en aluminium de teinte gris pour le volume ajouté ;
  - le remplacement des châssis inférieurs en bois par des menuiseries extérieures en PVC de ton brun/noir et nervurées ;
  - l'alignement des châssis du nouveau volume aux étages inférieurs en façade avant ;
  - l'augmentation de la surface de la « chambre 1 » (14 m<sup>2</sup>) au 3<sup>ème</sup> étage et la suppression de l'escalier menant au 4<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à la rehausse d'un immeuble de 2 appartements sur 1 niveau afin de créer un appartement 2 chambres, la construction d'une extension au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière, le remplacement des châssis ainsi que l'isolation de la façade arrière et des modifications intérieures ;
- considérant que la nouvelle volumétrie s'intègre dans le bâti existant ; que la rehausse apporte une transition harmonieuse entre le voisin de gauche et de droite ;
- considérant que l'extension en toiture semble être « posée » sur le bâtiment existant ; que l'unité architecturale et les lignes constructives sont conservées ;
- considérant que la demande apporte un juste équilibre entre les contraintes urbanistiques, le programme et l'esthétique du bien ;
- considérant l'aspect minimaliste du projet permettant de valoriser le bâti existant ;
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant que la demande permet de valoriser le bien existant et répond aux principes du « bon aménagement des lieux » dans sa globalité ;

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

- prévoir soit une toiture verte au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture de l'annexe soit une terrasse avec l'accord du voisin ;

- prévoir une finition de l'acrotère plus épaisse ;
- revoir la proportion de la baie en façade avant ;
- prévoir une toiture végétale sur le bâtiment principal ;

**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 - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11935**

**Monsieur Mentor Blakaj:** *la régularisation de l'aménagement de la zone de recul d'un snack (parois vitrées sur les murets) et le placement d'une pergola ;*  
Rond-Point de la Cité Jardin 6-7.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 24.07.1954 : zone de construction privée ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement de la zone de recul d'un snack (parois vitrées sur les murets) et le placement d'une pergola ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
  - application de l'art. 153 §2.al 2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien se situe dans la cité-Jardin du Heymbosch ;
- Considérant que le bien se trouve sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;
- Considérant que le demandeur du permis d'urbanisme est locataire du commerce au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le bien se compose d'un commerce (snack) au rez-de-chaussée et de 3 appartements aux étages ;
- Considérant que le commerce dispose d'une terrasse de 71,2m<sup>2</sup> en partie avant ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10883 concernant la régularisation de la modification de la cage d'escalier extérieure, de la zone de recul, de la modification des lucarnes, du placement de gaines techniques en façade arrière, des modifications intérieures dans un bien contenant un snack au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages délivré le 07/07/2023 ;
- Considérant que ce permis prévoyait des briques semblables aux briques du bâtiment principal pour le muret en zone de recul ;
- Considérant que cette condition n'est pas respectée ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis J.10883 délivré le 04.04/2022 concernant la régularisation de la modification de la cage d'escalier extérieure, de la zone de recul, de la modification des lucarnes, du placement de gaines techniques en façade arrière, des modifications intérieures dans un bien contenant un snack au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante sur le pourtour d'un rond-point ;
- Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection de la « chapelle de l'hôpital Brugman », qu'il y a dès lors lieu de demander l'avis de la CRMS ;
- Gabarit / Volumétrie

- Considérant que le bien a une typologie 4 façades et qu'il est identique au bâtiment n°4-5 rond-point cité jardin ;
- Considérant que selon le PPAS n°2, la terrasse ne se situe pas en zone de recul mais en voirie ;
- Considérant cependant que selon le parcellaire, la partie avant s'apparente à une zone de recul ;
- Considérant que selon le règlement général sur les bâtisses de 1961 ; la zone de recul doit être aménagée en jardinet ; que rien ne peut y être établi ni déposé qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande vise à régulariser la mise en place de parois en verre sur poteaux métalliques noirs posés sur les murets en pourtour de la terrasse ;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse se justifie de par l'affectation commerciale du rez-de-chaussée ;
- Considérant que le placement de paroi en verre permet d'apporter de l'intimité à la terrasse et de protéger les occupants du vent ;
- Considérant cependant que certaines parties des parois sont translucides ;
- Considérant qu'il y a lieu de maintenir un contact visuel entre l'espace public et la terrasse afin d'assurer également une sécurité ;
- Considérant que ce vitrage empêche toute visibilité du côté de la rue Jean Baudoux ;
- Considérant que la terrasse a une profondeur de 6m75 ; que le demandeur souhaite pouvoir protéger les clients de la pluie ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une structure métallique noire munie d'une couverture rétractable sur la totalité de la superficie de la terrasse ;
- Considérant que les parties latérales restent ouvertes ;
- Considérant cependant que la demande nuit à l'harmonie générale de la façade et à l'intégration du bien dans la cité-jardin ;
- Considérant que cette structure ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Considérant que l'enseigne n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, qu'il y a donc lieu d'introduire une demande de permis séparée ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations ne se justifient pas ;

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

- Ne pas couvrir la terrasse ;
- Remplacer les parois translucides du côté de la rue Jean Baudoux par des parois transparentes ;
- Introduire un permis d'urbanisme pour l'enseigne ;
- Prévoir des briques semblables au bâtiment principal pour le muret en zone de recul ;

**Les dérogations à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'art. 153 §2. du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11905**

**Monsieur et Madame Pascal - Narges WAUTERS - GHANDEHARI:** *la régularisation du changement d'affectation d'un logement en cabinet médico-dentaire et la modification du revêtement du jardin ;*  
Rue Audrey Hepburn 7.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.06 du quartier du Laerbeekbosch approuvé par A.E. du 07/03/1991 : zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement d'affectation d'un logement en cabinet médico-dentaire et la modification du revêtement du jardin ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul ;
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite et 414 courriers en soutien aux demandeurs ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - le non-respect du règlement régional d'urbanisme ;
  - le non-respect du règlement d'ordre intérieur de la co-propriété qui impose d'entretenir en tout temps la pelouse ;
  - la propagation des écorces au sein des jardins mitoyens ;
  - les odeurs d'urine et d'excréments présents au sein des écorces ;
- Généralités
- Considérant que l'affectation légale du bien est un appartement 3 chambres ;
- Considérant que le bien s'implante au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements ; que celui-ci est traversant ;
- Considérant que d'après les informations transmises, le cabinet existe depuis 1999 ;
- Considérant que la prescription 0.12 4° du PRAS autorise la suppression d'un logement afin de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Considérant que ce cabinet est utilisé par les résidents du quartier ;
- Considérant dès lors qu'il s'agit d'un équipement de quartier et que la suppression du logement se justifie ;
- Considérant que l'affectation principale de la zone reste du logement ;
- Considérant que la profession libérale n'occupe que le rez-de-chaussée ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.6730 concernant la construction d'un immeuble de 86 appartements délivré en date du 14/03/1995 ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande ne prévoit aucune modification volumétrique ;
- Aménagements intérieurs

- Considérant que l'équipement se compose d'un cabinet dentaire et d'un cabinet médical ;
- Considérant que le cloisonnement intérieur d'origine reste inchangé ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit la régularisation du placement de copeaux de bois en zone de recul et en zone de jardin ;
- Considérant que d'après les photos aériennes, la zone de recul et la zone de jardin ont été tout deux recouverts de copeaux de bois entre 2015 et 2016;
- Considérant dès lors que le projet sollicite une dérogation supplémentaire au PPAS n°4.06 en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
- Vu le PPAS n°4.06 qui dispose que les zones de recul sont réservées à des jardins et qu'elles doivent être gazonnée et entretenue en tout temps ;
- Vu l'article 12 du Titre I du RRU qui dispose que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- Considérant que la zone de recul est orientée au Nord ;
- Considérant la note explicative jointe à la présente demande ;
- Considérant le peu d'ensoleillement, que la pelouse était peu soignée ;
- Considérant que le placement de copeaux de bois permet l'infiltration de l'eau ;
- Considérant que vu l'orientation de la parcelle ; la suppression de la pelouse se justifie et ne nuit pas au développement de la flore ;
- Vu le PPAS n°4.06 qui dispose que les zones de cours et jardins sont destinées à être aménagée en zone de verdure et de loisir ;
- Considérant que la végétation améliore les qualités paysagères des jardins ;
- Considérant qu'il y a lieu de placer des plantations couvre-sol en zone de jardin et de recul ;

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

- Placer des plantations couvre-sol en zone de jardin et de recul ;
- D'obtenir l'accord de la co-propriété ;

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de recul est accordée et la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11924**

**A.C.P. AV EXPOSITION 432:** *l'abattage d'un saule pleureur inscrit sur la liste des arbres remarquables ;*

Avenue de l'Exposition 432-438.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de parc, zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant 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. du 18.04.1963 : zone de construction en hauteur à destination résidentielle (les exploitations commerciales ne sont pas admises) ;
- considérant que la demande vise à *l'abattage d'un saule pleureur inscrit sur la liste des arbres remarquables ;*
- Considérant que l'arbre est repris à l'inventaire des arbres remarquables de la région bruxelloise ;
- Considérant que l'arbre est situé entre le parking et le n°438 ;
- Considérant que d'après la note explicative jointe à la présente demande, le saule menace de tomber et que l'arbre est partiellement déraciné ;
- Considérant que la demande prévoit la replantation d'un saule pleureur au même endroit ;
- Considérant l'avis de Bruxelles environnement daté du 13/01/2023 :
  - Considérant qu'il s'agit d'un arbre repris à l'inventaire des arbres remarquables de la région bruxelloise (ID 6414) ;
  - Considérant que le dossier ne présente pas de photos explicites des racines et du collet de l'arbre ;
  - Considérant que le dossier ne présente pas de rapport phytosanitaire complet de l'arbre ;
  - Considérant que dans l'état actuel du dossier, nos spécialistes ne sont pas en mesure de remettre un avis circonstancié ;
  - Pour ces raisons, Bruxelles-Environnement n'est pas en mesure de remettre un avis.
  - **Compléments d'informations à fournir :**
  - Des photos explicites du système racinaire et du collet qui prouve que l'arbre est déraciné et menace de tomber ;
  - Un rapport phytosanitaire complet reprenant les données écologiques et dendrométriques de l'arbre.
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une étude phytosanitaire avant de prendre toute décision ;

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

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 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11920**

**BELGICA CONSULTING S.P.R.L.:** *le changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking ;*  
Rue Ferdinand Lenoir 70-72 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise au *changement d'affectation d'un atelier et de 19 places de parking situés en intérieur d'îlot en 2 logements 2 chambres et 15 places de parking ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 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 ;
- Généralités
- Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment en fond de parcelle ;
- Considérant que le bâtiment à front de voirie se compose de 5 logements 1 chambre ;
- Historique de la parcelle et du bien
  - En ce qui concerne le n°70 :
    - Considérant le permis d'urbanisme 3872 concernant la construction d'une maison délivré le 25/05/1923 ;
    - Considérant le permis d'urbanisme 3892 concernant la construction d'une extension délivré le 20/07/1923 ;
    - Considérant l'AG n°109-1976 concernant l'autorisation d'inscrire de manière temporaire un couple de personnes âgées dans l'atelier situé en fond de parcelle ;
  - En ce qui concerne le n°72 :
    - Considérant le permis d'urbanisme 6083 concernant la rehausse et l'extension d'un atelier délivré le 07/10/1930 ;
    - Considérant le permis d'urbanisme 6751 concernant la construction d'une salle de tri délivré le 19/07/1932 ;
    - Considérant le permis d'urbanisme 7049 concernant la construction d'une cheminée délivré le 24/03/1933 ;
    - Considérant le permis d'urbanisme J.2877 concernant la construction de garages délivré le 21/08/1959 ;
- Implantation
- Considérant que l'accès au fond de parcelle se réalise par une entrée cochère utilisée pour les résidents et l'accès aux garages ;
- Considérant que la parcelle a une profondeur d'environ 41m ;
- Considérant que les logements s'implantent le long des garages existants ;
- Considérant que le demandeur a signalé en séance ne pas être propriétaire de l'entièreté des garages arrières ni du n°70 rue Ferdinand Lenoir ;
- Considérant que les bâtiments à front de rue sont de type éclectique et qu'il y a lieu de les maintenir ;

- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le projet s'intègre dans le bâtiment existant en fond de parcelle ; que le bâtiment a une typologie R+1+ toit plat ;
- Considérant que la demande prévoit les modifications volumétriques suivantes :
  - démolition de la toiture inclinée d'un garage afin d'aménager une toiture plate permettant son utilisation en tant que terrasse pour le logement en partie arrière ;
  - destruction partielle d'une partie de la façade au rez-de-chaussée afin de créer un jardin privatif pour le logement situé en partie avant ;
- considérant que le demandeur n'a pas fourni l'accord des propriétaires des garages en ce qui concerne la modification demandée ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit deux logements de deux chambres ;
- Considérant que la demande prévoit de cloisonner les différents espaces afin de rendre les lieux habitables ;
- Concernant le logement en partie avant :
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée ; considérant que la pièce de vie a une superficie de 37,9m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que les baies de ce logement ont une vue directe sur l'entrée carrossable ;
  - Considérant que ce logement manque d'intimité ;
  - Considérant que la demande prévoit deux chambres de 12,5m<sup>2</sup> et 17,00m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
  - Considérant que le rez-de-chaussée a une hauteur sous-plafond de 2m68 et que le 1<sup>er</sup> étage a une hauteur sous-plafond de 2m23 ;
  - Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ( hauteur sous-plafond ) ;
  - Considérant que la dérogation n'est ni minime ni justifiables ;
  - Considérant que ce logement ne dispose d'aucun local de rangement ;
  - Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3§1 du Titre II du RRU ;
- Concernant le logement en partie arrière :
  - Considérant que l'accès au logement se situe entre deux portes de garages ; que cet aménagement n'est pas optimal ;
  - Considérant qu'il y a lieu de prévoir un accès distinct du flux de circulation afin d'assurer la sécurité des usagers et de répondre au bon aménagement des lieux ;
  - Considérant que la demande prévoit des locaux accessoires au rez-de-chaussée tels qu'un WC, une buanderie et un cellier ; que ce rez-de-chaussée ne dispose pas de vues vers l'extérieur ni d'apport lumineux ;
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vie, des chambres et de la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
  - Considérant que la pièce de vie a une superficie de 39,6m<sup>2</sup> et que les chambres font 13,2m<sup>2</sup> et 9,7m<sup>2</sup> ; que la grande chambre est dès lors en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local vélos ni de local poubelles, d'espace pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 16,17 et 18 du Titre II du RRU ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un isolant rigide sur les façades recouvert d'un crépi blanc ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en bois noirs et que les portes de garage des 3 garages maintenus entre le logement en partie avant et le logement en partie arrière sont remplacées par des portes sectionnelles noires ;
- Considérant que les logements sont mono-orientés au Nord-Ouest ;

- Considérant que la demande ne répond pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- Considérant que les baies sont agrandies et que la demande prévoit le percement de 2 nouvelles baies au 1<sup>er</sup> étage;
- Considérant que la demande prévoit le placement de garde-corps devant les baies ; que la matérialité de ceux-ci n'est pas précisée ;
- Considérant que la façade des 4 garages supprimés est remplacées par une façade avec des baies vitrées pour le logement en partie avant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la parcelle en situation existante est totalement imperméabilisée et que la demande prévoit la désimperméabilisation de 10% de la parcelle ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un revêtement en nid d'abeille dans le prolongement de l'entrée cochère ;
- Considérant qu'il s'agit d'un revêtement carrossable afin de maintenir l'accès aux garages situés en fond de parcelle ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin pour le logement en partie avant ; que l'étage du logement est situé en porte à faux au-dessus du jardin et que la dalle du 1<sup>er</sup> étage se situe à 2m62 du niveau du sol ;
- Considérant que le jardin a une superficie de 14,43m<sup>2</sup> ; dont 7,44m<sup>2</sup> couvert par l'étage supérieur et avec un poteau présent au milieu ;
- Considérant que l'aménagement prévu ne permet pas une utilisation optimale de cet espace ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse de 11,1m<sup>2</sup> sur la toiture plate du garage ;
- Considérant que la demande ne respecte pas le code civil ; que le mur mitoyen vers le n°75 rue Tilmont a une hauteur d'1m30 ;
- Considérant que le logement en partie avant a une vue directe sur les garages ;
- Considérant que l'intérieur d'îlot dispose de 15 emplacements de parkings ; que ceux-ci ne sont pas uniquement destinés aux résidents de l'immeuble en partie avant ;
- Considérant les nuisances engendrées par l'utilisation de ces garages ;
- Considérant que la parcelle ne dispose d'aucune citerne d'eau de pluie, ni de toiture végétalisée ;
- Considérant les aménagements prévus ne visent pas à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un isolant rigide sur les façades ;
- Considérant que l'épaisseur de l'isolation n'est pas précisée ni la présence d'une isolation en toiture ;
- Considérant que la demande ne précise aucun aspect technique utilisé (ventilation, chauffage) ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un projet prenant en compte l'entièreté de l'intérieur d'îlot ;

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

Les dérogations aux art.3, 4, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU (superficie, espace de rangement, hauteur sous-plafond, local commun à ordures, local vélos et local pour le rangement du matériel de nettoyage) 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 17/02/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11829**

**Monsieur Khalid MELLAS:** *la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et des châssis en bois par des châssis en PVC blanc en façade avant ainsi que la démolition et reconstruction des toitures de l'annexe au rez-de-chaussée et de la cour situées en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*

Rue Théophile De Baisieux, 112

---

AVIS

Généralités

- 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 *la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et des châssis en bois par des châssis en PVC blanc en façade avant ainsi que la démolition et reconstruction des toitures de l'annexe au rez-de-chaussée et de la cour situées en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - le désaccord concernant la démolition du mur mitoyen de gauche du à la démolition du volume avec une toiture en pente ;

Historique du bien

- considérant le permis d'urbanisme 4801 délivré en date du 01 juillet 1927 pour la construction d'une cour vitrée ;

Implantation, gabarit & volumétrie

- Considérant que le bien se situe dans un ensemble d'habitations présentant une volumétrie et des caractéristiques architecturales et esthétiques similaires ;
- Considérant que le demandeur a précisé lors de la séance que la toiture en polycarbonate existante est en mauvais état ;
- Concernant que la demande prévoit une nouvelle toiture en polycarbonate couvrant la cour ;
- Considérant que la construction d'une nouvelle toiture en polycarbonate diminuera l'éclairage naturel de la cuisine ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la toiture à versant le long de la parcelle voisine de gauche (n°110) ;

- Considérant que la démolition du volume de la toiture améliore la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la reconstruction de la toiture plate de l'extension ne nécessite pas une rehausse importante du mur mitoyen de droite et ne diminuera pas l'ensoleillement des biens voisins et ne nuira donc pas aux qualités résidentielles de ceux-ci ;
- Considérant dès lors que la dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture – hauteur) est acceptable ;
- Considérant cependant que les plans ne détaillent pas suffisamment la manière dont le mur sera rehaussé et la finition extérieur de celui-ci du côté du bien voisin ;
- Considérant que les modifications de la toiture de l'extension en façade arrière s'accordent aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;

#### Façade avant (régularisation)

- considérant que les châssis en bois peint en bleu-foncé ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
- considérant que la porte d'entrée en bois peint en bleu-foncé a été remplacée par une porte en PVC blanc ;
- considérant que les divisions des châssis et de la porte d'entrée n'ont pas été maintenues ;
- 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 ;

#### Façade arrière

- Considérant que la demande prévoit la démolition de l'allège de la fenêtre de la cuisine afin d'y placer une porte fenêtre donnant accès à la cour ;
- Considérant que la demande prévoit de combler une des deux ouvertures de la façade latérale et de placer une porte dans la buanderie donnant accès à la cour ;

#### Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande prévoit la transformation de la cuisine avec WC située en façade arrière au rez-de-chaussée en une buanderie avec salle de bain attenante ;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance la nécessité de prévoir une salle de bain au rez-de-chaussée afin de bénéficier d'un accès aux sanitaires de plein pied ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de modification des étages supérieurs ;
- Considérant la vétusté des annexes et qu'il y aurait lieu de prévoir leur isolation ;

#### Aménagements extérieurs

- Considérant qu'une terrasse en bois a été aménagée sur plus de la moitié de la superficie du jardin, que celle-ci déroge donc à l'art. 13 du titre I du RRU concernant le maintien d'une superficie imperméable ;
- Considérant que le demandeur a précisé lors de la séance que la terrasse en bois a été posée sur des carrelages existants ;
- Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 2.000 L ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et d'alimenter au minimum un robinet extérieur et le WC au rez-de-chaussée ;

#### Conclusion

- Considérant que la demande améliore le confort des habitants ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet – moyennant modifications – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond aux principes du bon aménagement ;

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

- Raccorder la citerne d'eau de pluie au réseau domestique et prévoit l'alimentation d'au moins un robinet extérieur et d'un WC ;
- Préciser la finition et la rehausse du mitoyen de droite ;
- Prévoir une toiture verte sur l'annexe ;
- S'accorder avec le voisin de gauche pour la démolition du mitoyen ;
- A terme retourner vers des châssis et une porte en bois comme à l'origine ;
- Supprimer la toiture en polycarbonate ;
- Réduire l'emprise de la terrasse ;
- Isoler tous les murs de l'annexe ;

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

**La dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) est refusée 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 17/02/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11893**

**Mijnheer Wannas Verschueren:** *de renovatie van een eengezinswoning : het afbreken van een deel van de zolder om een terras op het plat dak van de 2de verdieping in te richten ;*

Leopold Peretstraat, 30

---

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat het goed binnen het perimeter van de Verkavelingsvergunning L.50 afgegeven op 26.10.1972 : bouwzone gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een eengezinswoning nastreeft: het afbreken van een deel van de zolder om een terras op het plat dak van de 2de verdieping in te richten ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/01/2023 tot 09/02/2023 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter 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:
  - het lawaai die door de werf zou veroorzaakt worden ;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- overwegende de bouwaanvraag J.4957 opgeleverd op 9 mei 1974 voor het bouwen van een eengezinswoning ;
- overwegende de bouwaanvraag J.5011 opgeleverd op 12 december 1974 voor het wijzigen van de ramen langs de achtergevel en het wijzigen van het volume op de 2<sup>de</sup> verdieping ;

Inplanting, volumetrie

- overwegende dat het goed tussen een onbebouwd perceel (n°28) en een eengezinswoning samengesteld uit drie niveaus met een plat dak is gelegen;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van een deel van het volume langs de voorgevel op de 2<sup>de</sup> verdieping voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag de aanleg van een dakterras op de volledige oppervlakte van het plat dak voorziet ;
- overwegende dat de gemeenschappelijke muur langs het rechterperceel (n°32) het plat dak van de naastliggende woning in hoogte uitsteekt ;
- overwegende dat de inrichting van het terras geen visuele impact op de naburige panden heeft ;

Gevels

- overwegende dat de voorgevel geen architecturaal waarde heeft ;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de bestaande houten ramen en garagepoort (bruin geschilderd) door aluminium ramen (brut) voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de bestaande houten inkomdeur (olijfgroen geschilderd) door een aluminium inkomdeur voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de bogen van de ramen door rechthoekige raamopening met zichtbare lateien voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag het vergroten van een raam langs de achtergevel (gelijkvloers) voorziet ;
- overwegende dat de bestaande gevelstenen worden behouden ;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de bestaande houten ramen (bruin geschilderd) door aluminium ramen (brut) langs de achtergevel van de woning voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag de bekleding van de linker zijgevel met geïsoleerde sandwichpanelen voorziet;

### Besluit

- Overwegend dat de aanvraag het comfort van de inwoners verbeterd ;
- 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:

- Een waterdicht bepleistering ter hoogte van de rechter gemeenschappelijke muur (n°32) na het afbreken van het zolderruimte langs de voorgevel ;

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 17/02/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11952**

**Mijnheer en Mevrouw Tom & Heleen VAN NOYEN - GIELEN:** *de verbouwing van een eengezinswoning : het afbreken van de uitbouw op de 1ste verdieping, de uitbreiding van het volume op het gelijkvloers en het vervangen van de houten ramen aan de voor- en achtergevel ;*

Esseghemstraat, 143

---

ADVIES

Algemeen

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een eengezinswoning nastreeft : het afbreken van de uitbouw op de 1ste verdieping, de uitbreiding van het volume op het gelijkvloers en het vervangen van de houten ramen aan de voor- en achtergevel;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 26/01/2023 tot 09/02/2023 in verband met:
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- overwegende de bouwaanvraag 1850b opgeleverd op 10 maart 1914 voor het bouwen van een huis ;
- overwegende de bouwaanvraag 4517 opgeleverd op 27 april 1926 voor het bouwen van een uitbreiding langs de achtergevel van een eengezinswoning ;

Inplanting & volumetrie

- overwegende dat het goed in een geheel van gelijkaardige gebouwen ligt;
- overwegende dat de burens links en rechts een uitbouw op een of twee niveaus hebben ;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van de bestaande uitbouw voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbouw (wintertuin) met terras voorziet ;
- overwegende dat het nieuwe volume uitsteekt ten opzichte van het profiel van de rechterbuur ;
- overwegende dat het bouwen van het bijgebouw echter geen verhoging van de gemene muren tot gevolg zal hebben, geen vermindering van de natuurlijke verlichting voor de burens zal veroorzaken en de residentiële kwaliteiten van deze gebouwen dus niet zal verminderen;
- overwegende dat de uitbouw afwijkt van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en van art.6 (dak hoogte) van titel I van de GSV ;
- overwegende dat de afwijking miniem is ;

- overwegende dat het nieuwe volume in een lichte stalen structuur met raamdeuren en een plat dak zal gebouwd worden;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een groendak op het plat dak van de uitbouw voorziet;
- overwegende dat de uitbouw harmonieus in de bebouwde omgeving geïntegreerd is ;

#### Binneninrichting

- overwegende dat het nieuwe volume het gelijkvloers vervolledigt en als eetruimte zal gebruikt worden ;
- overwegende dat de ruimtes van de kelderverdieping en het gelijkvloers zullen ingericht worden : de kelder zal een berging en de technische ruimte bevatten en het gelijkvloers zal een leefruimte, een ruime keuken, een eetkamer en een aparte WC bevatten ;
- overwegende dat de 1<sup>ste</sup> verdieping zal ingericht worden : twee ruime slaapkamers en een badkamer ;
- overwegende de 2<sup>de</sup> verdieping zal ingericht worden : een ruime slaapkamer met dressing, een bureau, een badkamer en een apart toilet ;

#### Gevels

- Overwegende dat het schrijnwerk langs de voor- en achtergevel wordt vervangen door houten ramen (beige tint) ;
- Overwegende dat het nieuw schrijnwerk bestaat uit hout en zoveel mogelijk de originele toestand zal benaderen ;
- Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft bevestigd dat de bestaande deur behouden zal worden ;

#### Buiteninrichting

- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een regenwaterput van 10.000 L voorziet ;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van zonnepanelen op het hellend dak van het voorgebouw voorziet ;

#### EPB

- Overwegende dat het hellend dak geïsoleerd zal worden ;
- Overwegende dat de nieuwe ramen het akoestisch en thermisch comfort van de woning verbeteren ;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een warmtepomp met een akoestische omkadering in de tuin voorziet ;

#### Besluit

- overwegende dat de aanvraag het comfort van de inwoners verbetert ;
- 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 .

**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) 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 constitatieve elementen van de definitieve beslissing.