

Vergadering van de Overlegcommissie van 10/07/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11204**

**APCOA PARKING Belgium:** *uitbreiding parkeerdek UZ Brussel. Herorganisatie van bestaande parkeerplaatsen op de site;*  
Dikke-Beuklaan 253.

---

ADVIES

**Onderwerp:**

Het uitbreiden van een parkeergebouw en de herinrichting van de parkeerplaatsen op de site van het UZ Brussel;

**Beschrijving:**

Overwegende dat de aanvraag de her-organisatie betreft en het uitbreiden van de bestaande parkeergarage met een gelijkaardige parkeerdekconstructie in staal;  
Overwegende dat het gaat om een open parkeergarage (GV +2);  
Overwegende dat dat het hoogste vloerpeil zich op 8m zal bevinden;  
Overwegende dat de nieuwe constructie onmiddellijk aansluit bij de bestaande parking en dat de voertuigen rijden door de totale parking;  
Overwegende dat de nieuwe parkingconstructie vrijstaand blijft, zonder aansluiting met de ziekenhuisgebouwen;  
Overwegende dat het project voorziet in 1207 overdekte staanplaatsen voor voertuigen op niveaus GV, +1 en +2;

**Context:**

Overwegende dat het goed zich bevindt in gebieden van collectief belang of van openbare diensten, en langsheen een wegenis op het Gewestelijk Bodembestemmingsplan goedgekeurd bij Regeringsbesluit van 3 mei 2001;  
Overwegende dat een klein deel van de aanvraag betrekking heeft op de Dikke Beuklaan;  
Overwegende dat de Dikke Beuklaan een gewestelijke weg is;  
Overwegende dat de toegangen tot het parkeergebouw worden afgetakt op de Dikke Beuklaan;  
Overwegende dat voor het aanpassen van deze toegang een hoogstammige boom moet wijken;  
Overwegende dat de gevelde boom dient te worden gecompenseerd door een nieuwe aanplanting;  
Overwegende dat deze toegangen een voet- en fietspad doorkruisen;  
Overwegende dat de toegang tot de bestaande parking reeds deze paden doorkruisen;

**Milieuvergunning:**

Overwegende dat, in het kader van deze aanvraag ook de milieuvergunning voor de parkings op de UZ campus moet worden aangepast;  
Overwegende dat het hier niet gaat over een nieuwe milieuvergunningsaanvraag, maar wel om een aanpassing van een reeds afgeleverde milieuvergunning;  
Overwegende dat het hier bijgevolg niet gaat om een gemengd dossier;  
Overwegende dat de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op campus het aantal vergunde parkeerplaatsen niet overschrijdt;  
Overwegende dat bepaalde bepalingen dienen te worden genomen betreft de integratie van het DBDMH advies, alsook betreft de exploitatievoorwaarden om het aantal fietsparkeerplaatsen (267) en het beheer van het stortbekken;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning en de gewijzigde milieuvergunning op elkaar dienen te worden afgestemd betreft deze bepalingen;

**Procedure:**

Overwegende dat de aanvraag aan een effectenverslag wordt onderworpen krachtens de volgende rubriek van Bijlage B: - parkeerruimte buiten de openbare weg, waar 50 tot 400 plaatsen zijn voor motorvoertuigen;

**Openbaar Onderzoek:**

Overwegende dat het Openbaar Onderzoek plaatsvond in de gemeente Jette;  
Overwegende dat er geen klachten, opmerkingen, of aanvragen om gehoord te werden ingediend;

**Adviezen:**

Gelet op het advies van AccessAndGo op 11/03/2020;  
Gelet op het advies van DBDMH op 02/04/2020;  
Gelet op het advies van de BMA;  
Gelet op het advies van AccessAndGo op 11/03/2020;  
Gelet op het advies van Mobiel Brussel op 08/07/2020;

**Bestaande toestand:**

Overwegende dat er vandaag een bestaande parking is voor 858 voertuigen op maaiveldniveau en op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping (waarvan 420 overdekte en 438 niet-overdekte);  
Overwegende dat 20 van deze 858 parkeerplaatsen voorbehouden zijn aan PBM's;  
Overwegende dat er zich 24 motorparkeerplaatsen bevinden onder een afdak op het maaiveldniveau;  
Overwegende dat geen fietsparkeerplaatsen werden geïntegreerd in de bestaande parking;  
Overwegende dat geen fietsparkeerplaatsen werden geïntegreerd in de bestaande parking;  
Overwegende dat er zich één boom bevindt in het projectgebied, op de openbare weg;  
Overwegende dat deze boom een plataan is;

**Ontworpen toestand:**

Overwegende dat het hier gaat om uitbreidingsaanvraag voor een reeds bestaande parking;  
Overwegende dat er twee parkeerdecks aan de bestaande parking worden toegevoegd;  
Overwegende dat de capaciteitsuitbreiding voornamelijk verticaal gebeurt;  
Overwegende dat de bodeminname quasi ongewijzigd blijft;  
Overwegende dat er 349 parkeerplaatsen toegevoegd worden;  
Overwegende dat deze 349 nieuwe parkeerplaatsen voornamelijk op de twee parkeerverdiepingen komen;  
Overwegende dat 11 van deze 349 parkeerplaatsen voorbehouden zijn aan PBM's;  
Overwegende dat er 267 fietsstallingen bijkomen;  
Overwegende dat de toegangsweg tot de parking verbreedt wordt;  
Overwegende dat er één boom geveld dient te worden om de aangepaste toegang tot de parkeeruitbreiding mogelijk te maken;  
Overwegende dat deze geveld boom zal worden gecompenseerd met een nieuwe aanplanting;  
Overwegende dat er één boom geveld dient te worden voor de verbreedde parkeertoegang;

**Motivatie:**

**Mobiliteitsstudie en mobiliteitscontext:**

Overwegende dat de uitbreiding van deze parking kadert in een mobiliteitsstudie die stelde dat de noordelijke parking de aangewezen plak is voor een parkeeruitbreiding;

Overwegende dat voor het indienen van het dossier een mobiliteitsstudie gerealiseerd werd voor het bouwen van een parkeergebouw (10/PFD/173433) en het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg (10/PFD/655001);

Overwegende dat de parkeerdruk vrij groot is in- en rond de campus;

Overwegende dat de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen kadert in de uitbreiding van de verzorgcapaciteit op de campus en de bouw van nieuwe gebouwen;

Overwegende dat het masterplan voor de campus de medische campus zelf autoluw wil maken;

### **Mobiliteitsstudie:**

Overwegende dat het project de aanleg van off-street parking betreft;

Overwegende dat het UZ voor een verbouwingsfase staat die uiteindelijk zal resulteren in een groeiend aantal personeelsleden en patiënten;

Overwegende dat de gecreëerde ruimtes vallen binnen de grenzen van de reeds afgegeven milieuvergunning (inclusief uitbreidingen);

Overwegende dat de Gemeente Jette evenals Leefmilieu Brussel, Mobiel Brussel en Urban werden betrokken bij het tot stand komen van deze mobiliteitsstudie en dat zij hierop hun opmerkingen konden formuleren;

Overwegende dat het project bijdraagt tot het consolideren van de doelstellingen om het parkeren voor bezoekers/werknemers te splitsen (het verminderen van de stroom van automobilisten die op zoek zijn naar een parkeerplaats) en om autoparkeerplaatsen op straat te schrappen ten gunste van parkeerplaatsen voor actieve modi;

Overwegende dat het UZ er de afgelopen 10 jaar in slaagde om het autogebruik sterk te reduceren, waardoor ondanks een sterke personeelsgroei de parkeervraag gelijk bleef;

Overwegende dat deze modal shift dient te worden verdergezet;

Overwegende dat de noordzijde de meest logische locatie voor een parkeercluster voor personeel blijkt, om volgende redenen:

- de bezoekersparkings liggen aan de zuidzijde;
- de noordelijke parkings worden voorbehouden aan personeel, mits een eventuele uitzondering voor de bezoekers van het kindziekenhuis;
- het verkeer richting noordelijk en zuidelijk kruispunt kan beter gescheiden worden aan noordelijke zijde;

### **STOP-principe:**

#### **Voetgangers en fietsers:**

Overwegende dat het project bijdraagt aan de bevordering van het gebruik van de fiets, aangezien het 267 extra overdekte fietsstallingen omvat, die toegankelijk zijn via een van het autoverkeer gescheiden helling; dat de gekozen bevestigingsmiddelen moeten voldoen aan de aanbevelingen van het regionale vademecum voor fietsenstallingen; dat de toegang tot de fietsruimte moet worden beveiligd zoals voorgeschreven door de regionale stedenbouwkundige voorschriften (Titel 8, art. 17) om het risico van diefstal tot een minimum te beperken;

Overwegende dat extra fietsparkeerplaatsen wenselijk zijn;

Overwegende dat een beveiliging van de fietsstallingen noodzakelijk is;

Overwegende dat de toevoeging van een rijbaan bij de toegang tot de site vanaf de Dikke Beuklaan de lengte van de oversteek voor voetgangers en fietsers vergroot;

Overwegende dat de configuratie, met afwisselend in- en uitstapbewegingen (inclusief de tweerichtingsbaan voor ambulances), moeilijk leesbaar is;

Overwegende dat dit het verzamelen van informatie voor deze gebruikers bemoeilijkt;

Overwegende dat deze oversteekplaats veiliger moet worden gemaakt, met name door het noordelijkste vluchteiland te verbreden (door de noord parkeerplaats en de toegang voor ambulances te scheiden) en door de twee vluchteilanden uit te breiden tot de oversteekplaats binnen het terrein; dat de markering op de grond voor de verkeersrichting het voor voetgangers en fietsers gemakkelijker zou maken om informatie te verkrijgen;

Overwegende dat de zebrapaden moeten worden uitgerust met podotactiele platen die zijn gerangschikt in overeenstemming met de aanbevelingen in het boekje over de toegankelijkheid voor voetgangers (regionaal voetgangersvademeccum);

#### Openbaar Vervoer:

Overwegende dat het project zelf geen impact heeft op de openbare vervoersnetwerken;  
Overwegende dat de bereikbaarheid van de UZ campus voor andere modi, zoals het Openbaar Vervoer met de komst van tramlijn 9 en de Ringtrambus verhoogd werd;

#### Personenvervoer en modal shift:

Overwegende dat het behouden en het uitbreiden van deze parking legitiem is gezien de hoge parkeerdruk in de omgeving;  
Overwegende dat het aantal gebruikers van de campus sterker stijgt dan het aantal parkeerplaatsen;  
Overwegende dat er, om dit mogelijk te maken, een modal shift nodig is bij zowel de bezoekers als personeelsleden van de UZ campus;  
Overwegende dat deze modal shift bij de personeelsleden wordt aangemoedigd via het “durf schakelen” programma van het UZ;  
Overwegende dat deze modal shift zowel bij bezoekers als bij de personeelsleden wordt gefaciliteerd via nieuwe openbaarvervoersverbindingen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (tram 9 van de MIVB) of tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Vlaamse Rand rond Brussel (eindhalte van de Ringtrambus van De Lijn op de UZ campus: 10/PFD/1695776);

#### Parkeervraag:

Overwegende het aantal vergunde parkeerplaatsen voor de Brussels Health Campus niet wordt overschreden;  
Overwegende dat er 2.863 parkeerplaatsen vergund zijn voor de hele campus;  
Overwegende dat er hiervan 1.903 gebruikt worden;  
Overwegende dat het UZ meer dan 3.500 werknemers telt en meer dan 3.000 patiëntencontacten per dag;  
Overwegende dat de parkeervraag voor het UZ op piekmomenten bijna 2.600 plaatsen bedraagt;  
Overwegende dat er op piekmomenten een parkeertekort is van bijna 700 plaatsen;  
Overwegende dat het huidige project, met 349 extra plaatsen, een groot deel van deze piek kan opvangen;  
Overwegende dat dit zorgt voor een belangrijke parkeerinnname op de openbare weg, alsook voor foutief- en wildparkeerders;  
Overwegende dat, naast het UZ, ook andere campuspartners een zeer hoge parkeerdruk ervaren tijdens gelijkaardige piekuren;

#### **Stedenbouwkundige- en mobiliteitscontext**

Overwegende dat het UZ voor een verbouwingsfase staat die uiteindelijk zal resulteren in een groeiend aantal personeelsleden en patiënten;  
Overwegende dat het UZ er de afgelopen 10 jaar in slaagde om het autogebruik sterk te reduceren, waardoor ondanks een sterke personeelsgroei de parkeervraag gelijk bleef;  
Overwegende dat deze modal shift dient te worden verdergezet;  
Overwegende dat de noordzijde de meest logische locatie voor een parkeercluster voor personeel blijkt, om volgende redenen:

- de bezoekersparkings liggen aan de zuidzijde;
- de noordelijke parkings worden voorbehouden aan personeel, mits een eventuele uitzondering voor de bezoekers van het kinderziekenhuis;
- het verkeer richting noordelijk en zuidelijk kruispunt kan beter gescheiden worden aan noordelijke zijde;

### **Architecturale kwaliteit van het parkeergebouw:**

Overwegende dat het parkeergebouw kadert in het masterplan van de UZ campus;  
Overwegende dat naast mobiliteit, ook ruimtelijke kwaliteit en een coherente integratie met de bestaande en te realiseren bouwwerken verondersteld wordt;  
Overwegende dat voor verschillende andere gebouwen de BMA werd betrokken bij de ontwerpprojecten;  
Overwegende dat dit ook voor dit project wenselijk geweest was;  
Overwegende dat de BMA zich onthoudt van advies, gezien ze te laat bij het dossier betrokken werden;  
Overwegende dat het hier gaat om een stalen gebouw met klassieke parkeerdecks;  
Overwegende dat het gebouw dezelfde typologie heeft als de ernaast gelegen parkeergarage, en bijgevolg niet stoort in het ruimtelijk kader;  
Overwegende dat het parkeerdossier had kunnen worden aangegrepen om een kwaliteitsvolle parkeergarage te bouwen;  
Overwegende dat het parkeergebouw de huidige barrièrewerking versterkt;

### **Masterplan en parkeerportefeuille:**

Overwegende dat het UZ in de periode 2019-2026 zal het UZ haar masterplan realiseren;  
Overwegende dat door deze werven 300 plaatsen (althans tijdelijk) dienen geschrapt te worden wat het parkeertekort op 1000 plaatsen brengt;  
Overwegende dat er geen uitbreiding van het vergunde parkeeraanbod (2.863 plaatsen) gevraagd wordt;  
Overwegende dat de uitbreiding kadert in het concentreren en rationaliseren van de parkings op twee locaties: aan de noord- en zuidzijde;  
Overwegende dat hierdoor de versnippering van de openbare ruimte op campus wordt voorkomen, wat zowel de mobiliteit als ruimtelijke inrichting ten goede komt;

### **Milieu:**

Overwegende dat de lichtpollutie moet worden beperkt;  
Overwegende dat de regenwateropvang geoptimaliseerd dient te worden;

### **Besluit:**

**Unaniem gunstig advies**, op volgende voorwaarde:

- **Betreft de parking:** de niet op de plannen vermelde elementen zijn opgenomen in het speciale lastenboek:
  - De gereserveerde parkeerplaatsen zijn gemeld vertikaal en horizontaal door middel van het internationaal toegankelijkheidssymbool en door middel van een grondmarkering.
  - Als de parking bewaakt is moet er een vidéoparlofoon zijn.
- **Betreft de nieuwe lift:** de niet op de plannen vermelde elementen zijn/moeten opgenomen in het speciale lastenboek:
  - De lift is duidelijk gesignaleerd.
  - Het mechanisme van de lift maakt aanpassingen van het niveau met 0,5 cm mogelijk.
  - De lege ruimte tussen de vloer van de verdiepingen en de vloer van de cabine is kleiner dan 0,2 cm
  - De oproepknoppen, zowel binnen als buiten de cabine, de alarmknoppen, de verdiepingskeuzeknoppen en de telefoon bevinden zich op een hoogte tussen 80 cm en 90 cm zodat men er bij kan. Iedere knop bevindt zich op minstens 50 cm van een inspringende hoek.
  - De knoppen zijn in reliëf ten opzichte van de binnenwand of de muur, in een contrasterende kleur en met een diameter of zijkanten van minstens 3 cm.
  - De onderbreking van de leuning geeft de plaats van de bedieningsknoppen aan.
  - Alle geschreven informatie is in brailleschrift vertaald.

- Het communicatiesysteem moet visueel zijn en aangevuld zijn met spraaksynthese;
- De vloer is slipvrij en vrij van enig obstakel voor voeten of wielen;
- De drie wanden zijn voorzien van een handleuning die op 90 cm hoogte en op 35 cm van de wand is geplaatst;
- De automatische schuifdeuren moeten een vertraagde openings- en sluitingstijd van minimum 6 seconden en een contactgevoelige rand hebben.
- Er is een spiegel op de niet beglaasde wand tegenover de deur voorzien
- Betreft de interne circulatie: de niet op de plannen vermelde elementen zijn/moeten opgenomen in het speciale lastenboek:
  - De groundbekleding moet hard, slipvrij en zonder hindernissen voor voeten of wielen zijn.
  - Voorwerpen meer dan 20 cm uitsteken ten opzichte van de muur of de draagstructuur van waarop zij bevestigd zijn, op een hoogte van 220 cm van de grond geplaatst OF langs de zijkant voorzien van een stevige voorziening tot op grond.
  - Schriftelijke signalisatie binnen het gebouw is aangevuld met pictorammen, gekleurde geleidelijnen, brailleindicaties die de activiteiten en diensten mededelen.
  - De geluidssignalen worden aangevuld met lichtsignalen.
  - De signalisatie is aangebracht op het traject bestemd voor PBM.
- Betreft de brandveiligheid:
  - De veiligheidsmaatregelen die op de plannen, de uitgangspuntendocument en de beschrijvende fiche brandpreventiemaatregelen opgenomen zijn en die hierboven beschreven zijn na te leven. Met liet oog op het ingrijpen van de brandweer te vergemakkelijken (0.1 bijlage 2 reglementering A) dienen elektrische en hybride voertuigen uitsluitend gestationeerd te worden op het gelijkvloers en het open gedeelte van verdieping +2 (bestaande parkeergedeelte). In de parking wordt het plaatsen van elektrische laadpalen niet toegestaan.
  - De veiligheidsinstallaties alsook de brandbestrijdingsmiddelen moeten in goede staat van werking houden door een controle en een regelmatig onderhoud in overeenstemming met de van kracht zijnde wetten en reglementering.
  - De elektrische installaties (de veiligheidsverlichting inbegrepen) moeten nagezien worden door een persoon of organisme erkend door de Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie. Er moet een gunstig gevolg gegeven worden aan de gemaakte opmerkingen.
  - Actualiseren van het interventiedossier op periodieke basis en/of in functie van wijzigingen, aanpassingen aan het parkeergebouw en/of binnen de werking van de organisatie. Voor verdere afspraken in verband met dit punt dient contact opgenomen met de dienst Noodplanning binnen de DBDMH, plans-plannen@firebru.brussels
  - Voor de niet in dit verslag vermelde voorschriften wordt er verwezen naar de nonnen en reglementen die van toepassing zijn voor dit type van gebouw opgesomd in het begin van het verslag.
- Betreft de mobiliteit, de ruimtelijke kwaliteit en de biodiversiteit:
  - De fietsenstalling te beveiligen
  - Meer fietsparkings te voorzien, minstens 400 i.p.v. de voorziene 267
  - De oversteek ter hoogte van de verlengde toegangsweg tot de parkeersite rechts van de Dikke Beukenlaan te beveiligen
  - Het aanplanten van een nieuwe plataan ter compensatie van het te vellen exemplaar te delegeren aan de cel beplantingen van Mobiel Brussel

- Mobiel Brussel volgens de gebruikelijke conventies te vergoeden voor de tijdelijke schade aan het landschap en de openbare ruimte
- Een extra regenwaterbuffer te voorzien van 10 m<sup>3</sup>
- Een systeem te voorzien om de verlichting te dempen wanneer (delen van) de parking niet in gebruik is.

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 10/07/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11233**

**Universitair Ziekenhuis Brussel: Afbraak van het huidige BTC-gebouw (Bloed en Transfusie Centrum). Bouw van een kantoorgebouw en hoofdingang van de polikliniek (en toekomstige hoofdingang van het ziekenhuis);**  
Laarbeeklaan 101.

---

ADVIES

- Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van Regering van 03/05/2001;
- Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van het ziekenhuiscomplex betreft met een nieuwe hoofdingang met op de verdiepingen kantoorruimten; dat om dit te realiseren het huidige BTC-gebouw moet worden afgebroken;
- Overwegende dat het nieuwe gebouw zich gedeeltelijk in non aedificandigebied (tussen 30 en 60 meter) van Natura 2000 bevindt;
- Overwegende dat de aanvraag aan speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen omwille van volgende motieven:
  - Toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter;
  - Toepassing van art. 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
  - Toepassing van het bijzonder voorschrift 16 van het GBP: non aedificandigebied langs de randen van bossen en wouden;
- Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 02/06/2020 en 02/07/2020;
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan een effectenverslag omwille van volgende motieven:
  - Toepassing van art. 175/20 van het BWRO: project onderworpen aan een effectenverslag:
    - 24) voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen;
    - 28) behalve indien ze beantwoordt aan de voorwaarden uit rubriek 19 van bijlage A, elke wijziging van een al toegestaan of gerealiseerd project of project waarvan de verwezenlijking aan de gang is, wanneer:
      - de wijziging betrekking heeft op een project bedoel in bijlage A of in onderhavige bijlage en dat noemenswaardige negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben;
      - het project, nadat het gewijzigd is, zal beantwoorden aan een van de gevallen bedoel door onderhavige bijlage;
- Overwegende dat het effectenverslag volledig werd verklaard op 24/05/2020;
- Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20/05/2020;
- Gezien het advies van de gewestelijke consultant inzake toegankelijkheid (AccesAndGo) van 17/06/2020;



- Gezien het advies van ASTRID-veiligheidscommissie van 02/06/2020;
- Gezien het advies van de Brusselse Bouwmeester (BMA), verstrekt conform artikel 11/1 van het BWRO en diens uitvoeringsbesluit van 09/07/2019 met de lijst van de vergunningsaanvragen onderhevig aan dit advies;
- Gezien het advies van Brussel Leefmilieu van 09/06/2020;
- Overwegende dat de Landmark zich situeert op de zuidoostelijke hoek van de campus, aan de kruising tussen de Laarbeeklaan en de Dikke-Buiklaan;
- Overwegende dat het bloedtransfusiecentrum van het Rode Kruis (1.080 m<sup>2</sup>) wordt afgebroken om plaats te maken voor de nieuwbouw;
- Overwegende dat de totale vloeroppervlakte van de nieuwbouw 8.045 m<sup>2</sup> betreft; dat ten opzichte van het bloedtransfusiecentrum, aan de footprint slechts 470 m<sup>2</sup> wordt toegevoegd;
- Overwegende dat het bouwprofiel wordt opgehoogd van G+1 naar G+6+T (technisch verdiep); dat het hoofdgebouw van het ziekenhuis, centraal op de site gelegen, een gelijkaardig bouwprofiel vertoont (G+7+T);
- Overwegende dat de aanvraag zich kadert in de ambitie het Universitair Ziekenhuis om te vormen tot een coherent en herenigd geheel; dat deze aanvraag de nieuwe hoofdingang tot de campus incorporeert en dus een sleutelpositie inneemt in een complexe ruimtelijke en functionele puzzel;
- Overwegende dat uitdrukkelijk gekozen wordt voor een compact torenvolume, zodat de loopafstanden beperkt blijven (ten goede de interne werking van het ziekenhuis), alsook om de bebouwde oppervlakte op de campus te limiteren en zo plaats te vrijwaren voor groenruimten;
- Overwegende dat de zichtbaarheid van het torenvolume essentieel is in het ontwerp om de 'way finding' op de campus te verbeteren;
- Overwegende dat circulatiestromen vanuit de nieuwbouw gescheiden worden ter verduidelijking van de toegangen naar het hospitaalgedeelte en de polikliniek;
- Overwegende dat het project in het middelpunt van alle aanwezige vervoersmodi ingepland wordt;
- Overwegende dat de mobiliteit van de site eveneens herwerkt wordt (dossierreferentie 10/PFD/1734336);
- Overwegende dat de recent aangelegde tramhalte zich slechts op circa 100 m van de nieuwe ingang bevindt;
- Overwegende dat in de inkomzone een dubbelhoge ruimte wordt gecreëerd, met een foyer op de mezzanine, waarin het algemeen onthaal, enkele bureau- en vergaderruimten en een koffiëcorner (plek onder de roltrappen voor een commerciële functie in onder te brengen) worden ondergebracht;
- Overwegende dat op de verdiepingen bureau-, vergader- en technische ruimten worden voorzien;
- Overwegende dat de bureauruimten aan de gevelzijden over een raam beschikken en dus een zicht naar buiten hebben; dat desalniettemin een centrale zone ontstaat op elke verdieping die praktisch niet natuurlijk verlicht wordt;
- Overwegende dat de daken worden afgewerkt met een extensief groendak;
- Overwegende dat gevels worden afgewerkt met gevelpanelen van natuursteencomposiet en dat het schrijnwerk in aluminium (zwart/antracietgrijs) wordt voorzien;
- Overwegende dat in het advies van de BMA wordt gesteld dat het project een complexe ontwerpogave inhoudt, die in een compact en efficiënt georganiseerd landmarkgebouw resulteert; dat eveneens wordt aangekaart dat:
  - het project geen verankering en te weinig interactie met haar context genereert;
  - de architecturale uitdrukkingsvorm correct is, maar weinig iconische waarde heeft;
  - gesteld kan worden dat het project voldoet aan de standaard normen wat ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidsaspecten betreft, maar op deze vlakken geen enkel doorgedreven engagementen opneemt;

- dat het gebouw wel degelijk een herkenbaar poortgebouw vormt, alsook een centraal scharnier vormt op de kop van de ziekenhuiscampus, maar dat de ambitie om een landmark te creëren als ankerpunt en icoon weinig benut wordt;
- Overwegende dat geconcludeerd kan worden dat het project aan bijzondere ambitie op vlak van architectuur en duurzaamheid ontbreekt, zeker in verhouding tot de belangrijke positie die het volume inneemt binnen het masterplan voor de UZ-campus in Jette;
- Overwegende dat er de mogelijkheid is de iconische uitdrukkingsvorm van het gebouw op te waarderen en te onderzoeken of een nieuwe ruimtelijke atmosfeer voor de vergader- en kantoorruimten kan worden nagestreefd ten goede de ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidsaspecten van het gebouw;
- Overwegende dat in het advies van Brussel Leefmilieu gepreciseerd staat dat er enkele maatregelen genomen moeten worden om het milieulijk van de aanvraag te verbeteren;
- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het slopen van een bestaande constructie met het oog van het creëren van een nieuwbouw; dat er, mocht dit nog niet gebeurd zijn, een asbestinventarisatie moet uitgevoerd worden;
- Overwegende dat er enkele nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat er enkele geclassificeerde installaties in het bestaande gebouw worden verwijderd; dat het derhalve noodzakelijk zal zijn een wijziging van de milieuvergunning (artikel 7 bis) aan te vragen voordat de werkzaamheden van start gaan;
- Overwegende dat het gebied grenst aan een Natura 2000-gebied;
- Overwegende dat er een passende effectenbeoordeling is uitgevoerd, waarin wordt geconcludeerd dat er geen gevolgen zullen zijn voor het beschermd gebied;
- Overwegende dat het project waarschijnlijk geen negatieve gevolgen zal hebben voor dit Natura 2000-gebied; dat er dus geen verzachtende maatregelen moeten genomen worden voor de nieuwbouw zoals in de aanvraag voorzien;
- Overwegende dat desalniettemin een bijzonder aandachtspunt blijft om tijdens de werf geen storende verlichting te voorzien in de richting van het beschermde gebied;
- Overwegende dat er in deze zone de aanwezigheid is van soorten die verband houden de bebouwing, zoals *le martinet noir*, *la bergeronette des ruisseaux*, *la pipistrelle commune et le rougequeue noir*, die beschermd moeten worden; dat in de nieuwbouw verschillende voorzieningen kunnen worden geïntegreerd voor deze gebouwgebonden soorten bij te staan;
- Overwegende dat de DBDMH een gunstig brandpreventieverslag uitbrengt, mits de strikte naleving wordt verzekerd van de vermelde voorwaarden;
- Overwegende dat in het advies van AccesAndGo wordt gespecificeerd dat het project gedeeltelijk conform is aan de eisen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV);
- Overwegende dat meer precies er de mogelijkheid is de toegangsdeur en de deuren van sommige vergaderzaken met dubbele bladen te verbreden, om een vrije doorgang van 95 cm voor de toegangsdeur en 85 cm voor de binnendeuren te garanderen;
- Overwegende dat in het voorwaardelijke gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie staat gepreciseerd dat, wegens de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid van verdiepingen -1 en 0, het criterium van 150 personen ruim overschreden wordt, en dat er een indoordekking aanwezig moet zijn voor deze verdiepingen;
- Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

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

- de iconische uitdrukkingvorm van het gebouw op te waarderen en een nieuwe ruimtelijke atmosfeer voor de vergader- en kantoorruimten te voorzien ten goede van de natuurlijke verlichting van de centrale gang en nagestreefd ten goede de ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidsaspecten van het gebouw;
- conform het advies van ASTRID een indoordekking te voorzien op verdiepingen -1 en 0;
- conform het advies van AccesAndGo de toegangsdeur en de deuren van sommige vergaderzalen met dubbele bladen te verbreden om een vrije doorgang van 95 cm voor de toegangsdeur en 85 cm voor de binnendeuren te garanderen;
- het advies van de brandweer (DBDMH) scrupuleus na te leven;
- een asbestinventarisatie uitvoeren (indien dit nog niet gebeurd is);
- een voorstel indienen voor de integratie van voorzieningen voor vogels in het gebouw op basis van de datasheets van Leefmilieu Brussel <https://environnement.brussels/news/batiments-et-biodiversite-des-fiches-pour-agir-concretement-dans-vos-batiments>;

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 10/07/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11210**

**Universitair Ziekenhuis** : *Bouwen van een technische ruimte bovenop een bestaand plat dak;*

Laarbeeklaan 101 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een technische ruimte bovenop een bestaand plat dak nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 18/06/2020 tot 02/07/2020 in verband met:
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van Regering van 03/05/2001;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een technische ruimte bovenop een bestaand plat dak betreft;
- Overwegende dat de aanvraag aan speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen omwille van volgend motief:
  - Toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter;
- Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 18/06/2020 en 02/07/2020;
- Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19/07/2019;
- Overwegende dat het technisch lokaal zich zuidwestelijk situeert op de ziekenhuiscampus;
- Overwegende dat het toegevoegde volume zich op de 2<sup>de</sup> verdieping van het cyclotrongebouw bevindt;
- Overwegende dat de totale vloeroppervlakte van de toegevoegde ruimte 271 m<sup>2</sup> betreft (rechthoek van circa 21.38 x 12.70 m);
- Overwegende dat het gebouwprofiel wordt opgehoogd van G+1 naar G+1+T (technisch verdiep); dat het aanpalende constructies hogere bouwprofielen vertonen (tot G+7+T);
- Overwegende dat het desbetreffende volume vanop het publieke domein praktisch niet zichtbaar is;
- Overwegende dat de nieuwe technische ruimte nodig is om de pulsiegroep voor de nucleaire geneeskunde van het ziekenhuis te huisvesten;
- Overwegende dat het volume wordt afgewerkt met lichtgrijze gevelpanelen, aansluitend bij de grijze industriële gevelpanelen van het bestaande onderliggend gebouw;
- Overwegende dat het dak wordt afgewerkt met een extensief groendak;
- Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

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

- het advies van de brandweer (DBDMH) scrupuleus na te leven ;
- introduceren, desgevallend, een aanvraag om de milieu vergunning te wijzigen;

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 10/07/2020

**Demande de permis d'environnement de classe 1B (réf : PE.5107/1B-2019)**

**DELHAIZE LE LION S.C.A. : Exploitation d' une grande surface comprenant les installations suivantes :**

- **Un compacteur de déchet de 3kW ;**
- **Un parking de 72 véhicules ;**
- **Un commerce de 2116 m<sup>2</sup> ;**
- **Un moteur à combustion de 20 kW ;**
- **Un dépôt de déchet d'origine animale (850 kg) ;**
- **Une poissonnerie ;**
- **Un atelier alimentaire de 10 kW ;**
- **Une boucherie de 11,65 kW ;**
- **Des installations de refroidissements ;**
- **Un transformateur statique.**

---

AVIS

- Vu l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses arrêtés d'application ;
- Vu que la demande se situe en zones d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Considérant que la demande de renouvellement du permis d'environnement de classe 1B vise à **l'exploitation d' une grande surface comprenant les installations suivantes :**
  - **Un compacteur de déchet de 3kW ;**
  - **Un parking de 72 véhicules ;**
  - **Un commerce de 2116 m<sup>2</sup> ;**
  - **Un moteur à combustion de 20 kW ;**
  - **Un dépôt de déchet d'origine animale (850 kg) ;**
  - **Une poissonnerie ;**
  - **Un atelier alimentaire de 10 kW ;**
  - **Une boucherie de 11,65 kW ;**
  - **Des installations de refroidissements ;**
  - **Un transformateur statique.**
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2020 au 02/07/2020 ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu le PV de clôture d'enquête du 06/07/2020 duquel il ressort qu'aucune réaction/réclamation écrite ou orale n'a été introduite contre la demande ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du 11/07/2019 effectué par SOCOTEC (Réf : 2031/001/2) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;
- Considérant qu'il a été constaté lors de la visite d'un agent de Bruxelles Environnement que l'emplacement n°59 du parking à ciel ouvert est situé juste à côté d'une des sorties de secours du magasin et ne laisse pas un dégagement suffisant pour permettre une évacuation rapide du magasin en cas d'incendie. Considérant également que des dépôts (palettes, chariot,..) faisant obstacle sont également attenants à cette sortie de secours.

- Considérant que l'exploitant s'est engagé à introduire un plan de verdurisation du parking ;
- Considérant qu'il y a lieu de promouvoir les modes de déplacement alternatif à la voiture pour le personnel, ainsi que l'usage de véhicules électriques ;
- Considérant que l'entièreté du parking est imperméabilisé, qu'il y aurait lieu dans le cadre d'une gestion intégrée des eaux fluviales d'y prévoir plus de zones perméables ;

**Avis unanime favorable** à condition :

- De rendre inaccessible à tout véhicule l'emplacement de parking n°59, par des moyens physiques (potelets, barrières,...), et de maintenir en permanence la sortie de secours qui lui est attenante libre de tout obstacle ;
- De remédier immédiatement aux infractions reprises dans le rapport de contrôle des installations électriques du 11/07/2019 effectué par SOCOTEC (Réf : 2031/001/2) ;
- Fournir un plan de verdurisation du parking avant la délivrance du PE ;
- Prévoir un point de recharge pour les véhicules électriques ;
- Prévoir des emplacements vélos sécurisés pour le personnel ;

La secrétaire

S. DULLIER

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.

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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11266**

**Administration communale de Jette** : *Réaménager la cour thématique des maternelles de l'Ecole Jacques Brel. Intervenir ponctuellement dans la rue J. Loossens dans le cadre de la gestion intégrée des eaux pluviales (création de jardins infiltrants). Abattre 1 marronnier malade.* ;

Rue Esseghem 101 - Rue Dansette 30 - Rue Joseph Loossens 38 à 46.

---

AVIS

- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service public et en réseau viaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que la demande vise à réaménager la cour thématique des maternelles de l'école Jacques Brel, intervenir ponctuellement dans la rue J. Loossens dans le cadre de la gestion intégrée des eaux pluviales (création de jardins infiltrants) et abattre 1 marronnier malade ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 18/06/2020 au 02/07/2020 pour les motifs suivants :
- Application de la prescription particulière 8.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les mêmes motifs ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant que ce projet de réaménagement de la cour maternelle a été élaboré dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Magritte, et pensé pour que la cour devienne un espace ouvert à la population en dehors des heures scolaires, tout en intégrant les aspects biodiversité et gestion des eaux de pluie ;
- Considérant que le projet se décline en 4 jardins : le jardin de l'eau, de l'arbre, le jardin suspendu et le jardin secret ;
- Considérant que le projet est de nature à augmenter les surfaces perméables et que les différents jardins visent à introduire les notions de nature, biodiversité et eaux en tant que support des jeux des enfants ; que ces supports jouent un rôle éducatif et de socialisation;
- Considérant qu'une demande de permis a été introduite pour 'Étendre un préau existant et abattre des arbres dans le cadre du réaménagement de la cour de récréation de l'école VANDE BORNE (partie néerlandophone) et dans les cours de récréation primaires et maternelles de l'école BREL (partie francophone).' 10/PFD/1738223 en cours ;
- Considérant qu'une demande de permis a été introduite en vue de réaménager les voiries en zones résidentielles avec plantation de 35 arbres.10/PFD/545545 délivré le 8/12/2014 ;
- Considérant que l'aménagement de la rue J. Loossens en zone résidentielle, permet la réorganisation au niveau de l'entrée principale de l'école maternelle ; qu'en déplaçant et en adaptant le mobilier existant (bancs, supports vélo, poubelle, lampadaire) et en créant deux jardins de pluie qui infiltrent les eaux de la partie «amont» de la rue ; ce lieu va constituer ainsi le seuil de rencontre et d'accueil des usagers de la rue et de l'école ;



- Considérant que l'accès principal est requalifié et intègre une rampe afin de favoriser l'accès aux accompagnants avec une poussette et aux enfants en petit vélo ; qu'un escalier est maintenu pour un accès plus direct ;
- Considérant que la nouvelle physionomie du mur d'enceinte va offrir un dégagement visuel depuis la rue vers l'entrée du bâtiment ainsi que vers la cour thématique ;
- Considérant que le jardin suspendu est planté de différentes strates : - un *Gleditsia triacanthos* 'sunburst', pour la finesse de son feuillage, l'ombre légère et sa couleur vert tendre - une strate herbacée composée de vivaces et de graminées ; que cet espace va devenir l'interface de séparation entre les enfants et leurs parents ; que l'implantation de larges assises le long du jardin suspendu favorisent l'accueil et l'intimité ; que le mur d'enceinte situé à l'est de l'entrée est prolongé en claustra va créer un jeu de cache-cache et compléter l'espace d'accueil ;
- Considérant que le jardin de l'eau jouxte le jardin suspendu et fait partie intégrante de la cour thématique ; que deux rigoles y serpentent et guident l'eau de la toiture du préau, ainsi que celle de la cour, deux rochers ponctuent les méandres et complètent ce paysage imaginaire, en rendant le parcours de l'eau visible ;
- Considérant que ce jardin d'eau, constitue l'aval d'une série de jardins de pluie dont le trop-plein surverse à l'égout en cas d'épisode d'un retour 20 ans trop intense ; que ce secteur intègre également la zone de jeux de la cour principale des maternelles, aujourd'hui condamnée par temps de pluie car le sol souple est impraticable ;
- Considérant que le revêtement de sol sera remplacé par une couche de copeaux, de manière à déminéraliser la cour de récréation et permettre de jouer par tous les temps ;
- Considérant que le mur de soutènement qui fait la jonction avec la rampe d'accès au gymnase est réaménagé et intègre des gradins successifs qui offrent un observatoire des espaces plantés, une zone de détente au soleil, un petit théâtre, etc. Par ailleurs le préau est fermé partiellement par un bardage bois dans sa partie centrale afin d'y stocker les vélos et autres accessoires lorsque l'école accueille un public extra-scolaire ; qu'une boîte à livre ainsi que des jeux en libre accès y trouveront leur place
- Considérant que le jardin de l'arbre trouve son origine dans la « chute » des marronniers malades qui occupent la cour actuelle ; qu'en « tombant », les arbres ont ouvert une clairière, favorisant l'apparition de nouvelles espèces végétales (dont des essences comestibles). Cette partie de la cour thématique est dédiée aux activités plus calmes (lecture, contes, etc.) et offre un vrai laboratoire / observatoire du cycle végétal et de la transformation de la matière organique (cycle du carbone) ; qu'un parcours ludique traverse ces îlots plantés ;
- Considérant que le jardin secret est implanté au niveau de l'accès secondaire actuel ; sa fonction d'accès devant être maintenue ; les deux gouttières qui proviennent du toit du gymnase sont détournées pour alimenter un jardin filtrant recouvert d'un caillebotis ;
- Considérant que comme l'illustre les photos jointes en annexe, le marronnier à abattre est dangereux suite au ravalement subit et à l'affaiblissement général provoqué par le camérisia, et par un développement du chancre bactérien à *Pseudomonas* ;
- Considérant qu'il constitue donc un danger pour les biens et les personnes ;
- Considérant l'obligation du gestionnaire d'assurer la sécurité du public et qu'aucune intervention raisonnable autre que son abattage ne permet de rencontrer cet objectif ;
- Considérant que l'ordonnance nature interdit l'abattage des arbres entre le 1 avril et le 15 août ; qu'il y a lieu de respecter celle-ci ;
- Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ABSTENTION DE L'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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11245**

**Administration communale de Jette:** *Régulariser un pavillon de jardin existant.* ;  
Boulevard de Smet de Naeyer 145 - 147 .

---

AVIS

Objet de la demande et Contexte

- Attendu que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que la présente demande concerne la régularisation d'un pavillon de jardin existant situé dans la zone de cours et jardin pour le centre culturel de Jette ; que le pavillon en question accueille des activités éducatives et des ateliers artistiques ;
- Considérant qu'il s'agit d'une construction en bois (structure et menuiseries extérieures en bois) recouvert de panneaux enduits de teinte claire ; que la toiture est couverte de bardeaux bitumé gris foncé ; que les panneaux de la façade sont des panneaux multiplex Okume extérieur CTB-X enduits de crépi blanc ; que la gouttière est constituée de pvc brun foncé ;
- Considérant que la superficie du pavillon est de 73 m<sup>2</sup> ; que la superficie totale de l'équipement collectif ou de service public est augmentée de 2839 m<sup>2</sup> à 2912 m<sup>2</sup> et que de ce fait la superficie totale n'est pas augmentée de manière significative;

Procédures

- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Application de l'article 126/11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; dépassement de la construction la plus profonde ;

Réclamations

- Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2020 au 02/07/2020 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Avis des Instances

- Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Aide Médicale Urgente, référencé A.1980.04887/23/BUR/dm du 5/12/2007 ;
- Vu l'avis du consultant régional en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Access and go) du 23/06/2020 et libellé comme suit : « La marche d'entrée au pavillon doit obligatoirement être compensée par une rampe d'accès. De plus, la largeur de libre passage de la porte doit être de minimum 85 cm, soit une feuille de porte de 93 cm. » ;

De manière générale

- Considérant que le pavillon n'est pas visible depuis l'espace public et qu'il est entouré de végétation dense ; que son petit gabarit le rend également peu visible depuis les habitations voisines ; que vu sa petite taille il ne permet une concentration importante de personnes ; qu'il est construit en matériaux durables ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

- de respecter les conditions émises par SIAMU du 5/12/2007 ;
- se conformer au titre IV du RRU (avis de Access&Go du 23/06/2020) ou de motiver les dérogations à solliciter ;

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ABSTENTION DE L'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 10/07/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11164**

**Mijnheer en Mevrouw Thomas & Valérie VAN DEN BOOGAERDE - LAROCHE:** *het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel van een eengezinswoning en de regularisatie van de wijziging van de ramen op de 2de verdieping langs de voorgevel; de Smet de Naeyerlaan 304 .*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een bijgebouw langs de achtergevel van een eengezinswoning en de regularisatie van de wijziging van de ramen op de 2de verdieping langs de voorgevel 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.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;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een bestaand bijgebouw langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat het bijgebouw op het gelijkvloers groter is;
- overwegende dat de leefruimte een breed zicht op de tuin heeft;
- overwegende dat de aanvraag een verhoging van de gemene linkermuur (n°304) met 1m40 op 1m40 vereist;
- overwegende dat deze miniem is en geen invloed heeft op het naast gelegen gebouw;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen op het gelijkvloers en tevens op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een wit crepi en zwarte aluminium ramen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag ook de regularisatie van de wijziging van de ramen op de 2<sup>de</sup> verdieping langs de voorgevel voorziet;
- overwegende dat deze een andere kleur hebben dan die van de lager gelegen verdiepingen;
- overwegende dat de harmonie van de voorgevel moet gerespecteerd worden;
- overwegende dat er een identieke kleur voor alle ramen langs de voorgevel dient voorzien te worden;
- overwegende dat de aanvraag de bewoonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de woning verbetert;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;

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

- De ramen op de 2<sup>de</sup> verdieping van dezelfde kleur voorzien dan de ramen op de benedenverdieping;

**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.**

**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.**

<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.

Réunion de la Commission de Concertation du 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11196**

**Madame Azadeh Khademi:** *la transformation d'un appartement 2 chambres au 3e étage en un appartement 3 chambres en annexant les combles, des transformations intérieures et la modification de l'annexe en façade arrière d'un immeuble comprenant 4 unités ;*  
Avenue Charles Woeste 203 .

---

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 PPAS n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel (du côté de l'avenue Charles Woeste) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'un appartement 2 chambres au 3e étage en un appartement 3 chambres en annexant les combles, des transformations intérieures et la modification de l'annexe en façade arrière d'un immeuble comprenant 4 unités ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 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 - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la transformation de l'annexe au 3e étage en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe à toit plat en lieu et place d'une toiture légèrement inclinée;
- considérant que le nouveau volume nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche(n°205) mais que celle-ci est minime ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux chambres sous les combles ainsi que d'une salle de bain ;
- considérant que la demande prévoit le placement de nouvelles fenêtres de toiture afin d'apporter de l'éclairage naturel dans ces pièces ;
- considérant que le séjour a une dimension de 18,63m<sup>2</sup> et une cuisine + salle à manger de 31,84m<sup>2</sup> ;
- considérant que le séjour peut être considéré comme étant en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (superficies minimales) ;
- considérant cependant que la salle à manger se situe dans la partie cuisine et que celle-ci dépasse largement les normes minimales de superficie ;
- considérant que la demande prévoit un duplex 3 chambres ;
- considérant que la demande prévoit de privatiser le palier du 3e étage afin d'offrir un accès unique au logement ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant le caractère esthétique et architectural du puit de lumière existant au niveau de la cage d'escalier ;

- considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de maintenir un wc au niveau du 3<sup>e</sup> étage ;

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

- maintenir le puit de lumière existant ;
- étudier la possibilité de maintenir un wc au niveau du 3<sup>e</sup> étage ;

**Les dérogations 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 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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11092**

**JDKM S.P.R.L.** : *le changement d'affectation de bureaux en un bureau et deux appartements une chambre ainsi que le changement d'affectation du bâtiment en fond de parcelle (création de 7 nouvelles places de parking au 1er étage et le maintien du dépôt de matériel de nettoyage au rez-de-chaussée) ;*  
Rue des Augustines 84 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *changement d'affectation de bureaux en un bureau et deux appartements une chambre ainsi que le changement d'affectation du bâtiment en fond de parcelle (création de 7 nouvelles places de parking au 1er étage et le maintien du dépôt de matériel de nettoyage au rez-de-chaussée) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 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 - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le dossier J.10969 concernant la transformation d'un bâtiment à front de rue affecté en bureaux afin d'aménager 4 appartements une chambre et le changement d'affectation du bâtiment en fond de parcelle et refusé le 25/06/2019 ;
- considérant que la demande prévoit le maintien du bâtiment à front de rue ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un bureau au rez-de-chaussée avant et de deux appartements une chambre ;
- considérant dès lors que le bien est divisé en 3 unités (un bureau et 2 appartements) ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune mixité de logement ;
- considérant que l'appartement une chambre du rez-de-chaussée arrière a une vue sur une voie carrossable et ne dispose d'aucune intimité ;
- considérant que le séjour est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ainsi que la chambre de l'appartement du 1er étage;
- considérant que la demande prévoit malgré tout des agrandissements de baies mais que cela n'est pas suffisant que pour répondre aux normes minimales du RRU ;
- considérant que l'appartement du 1er étage dispose d'un étage sous combles ;
- considérant que les combles ont une hauteur sous-plafond de 2m10 ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un dressing ;
- considérant que cette pièce ne peut en aucun cas être utilisée comme pièce habitable ;
- considérant que chaque unité dispose d'une cave au sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1er étage ;
- considérant que celle-ci dépasse de 4m10 le voisin de gauche ;
- considérant que la demande prévoit un recul planté de 2m05 afin de ne pas réhausser le mur mitoyen ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une petite parcelle perméable de 10,37m<sup>2</sup> en intérieure d'îlot ;

- considérant que cette amélioration est minime ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 7 places de parking et d'un local vélos au 1er étage dans le bâtiment en fond de parcelle ;
- considérant que l'activité économique est maintenue au rez-de-chaussée du bâtiment en fond de parcelle ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration de la situation existante ;
- considérant que les logements ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que les dérogations ne sont pas justifiables ;

**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 aux art.4 et 10 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond et éclairage naturel) 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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11162**

**Monsieur et Madame Mohamed & Sandra BOUCHNAFA - NOTEZ:** *la régularisation de la modification de l'annexe en façade arrière, de la construction d'une lucarne dans le versant arrière, de la modification de la façade avant et des châssis d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Thomaes 26 .

---

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 modification de l'annexe en façade arrière, de la construction d'une lucarne dans le versant arrière, de la modification de la façade avant et des châssis d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - le manque d'intégration de la façade et des châssis par rapport au bâti environnant, la présence d'une porte d'accès en façade arrière vers la toiture plate permettant un accès aisé à celle-ci et la présence d'une structure dans le mur mitoyen voisin laissant la possibilité d'une nouvelle construction;
- considérant que nous n'avons pas de plans de la situation de droit en ce qui concerne ce bien ;
- considérant que selon les photos aériennes disponibles sur Brugis, l'annexe en façade arrière a été transformée après 2012 ;
- considérant que tous les travaux ont été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant le PV d'infraction n°3/2019 dressé en date du 01/04/2019 ;
- considérant que l'annexe a été bâtie sur toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant que la parcelle mitoyenne de droite fait partie du même numéro cadastrale ;
- considérant que la demande prévoit la division de la parcelle en 2 parties ;
- considérant que l'annexe dispose d'un recul d'1m45 par rapport à la parcelle de droite;
- considérant que le bien ne dispose d'aucune superficie perméable ;
- considérant que la demande induit le non respect du code civil ;
- considérant que le bien dispose d'une vue très limitée vers l'extérieur ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur végétalisé qualitatif ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de hall d'entrée ;
- considérant que le séjour a un déficit en éclairement de 1,68m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de végétaliser la toiture plate ;
- considérant qu'une porte permet d'accéder à cette toiture plate ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter l'accès à la toiture à son seul entretien ;
- considérant dès lors que la porte n'a pas lieu d'être ;

- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre de 13,8m<sup>2</sup> au 1er étage ainsi que d'une salle de bain ;
- considérant que la chambre est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les normes minimales de superficie ;
- considérant que la demande régularise également la construction d'une lucarne dans le versant arrière ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un dressing de 16,3m<sup>2</sup> sous les combles ;
- considérant que les combles ont une hauteur sous plafond maximale de 2m18 ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande régularise la transformation de la façade avant ;
- considérant qu'un crépis blanc a été appliqué ;
- considérant que les châssis existants ont été remplacés par des châssis en PVC blancs ;
- considérant que les châssis ne respectent pas le cintrage des baies et nuisent à l'harmonie générale de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter l'architecture du bien et la dimension des baies afin de maximiser l'apport lumineux ;
- considérant que les dérogations ne sont ni minimales ni justifiables ;
- considérant que la demande nuit au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande ne peut être considérée comme une amélioration de la situation existante ;

**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) et à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond) 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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11247**

**Ecole Joie de Vivre A.S.B.L.** : *Construire une extension (étage) avec volume incluant la cage d'escalier pour le Pôle d'Assistance Raisonnable Intégrée ainsi qu'une annexe à la salle de gymnastique.* ;

Avenue Jean-Joseph Crocq 8-10.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *Construire une extension (étage) avec volume incluant la cage d'escalier pour le Pôle d'Assistance Raisonnable Intégrée ainsi qu'une annexe à la salle de gymnastique.* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant);
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 3 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - la rehausse du bâtiment nuisant à l'ensoleillement, les nuisances engendrées par les terrasses, l'accord donné dans le précédent permis de 1995 visant à ne pas rehausser le bâtiment, la surcharge sanitaire, l'augmentation des flux au niveau de l'entrée ;

Situation et contexte

- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPA N° 2.06 Quartier du Heymbosch, approuvé par arrêté royal du 05 septembre 1986 ; que le projet se situe en zone B, zone d'équipements d'intérêt collectif et principalement affectée aux bâtiments réservés aux services communaux ou publics selon ce plan ;

Objet de la demande

- Considérant que la demande vise à construire une extension (étage) pour le Pôle d'assistance Raisonnable Intégrée (P.A.R.I.) avec volume incluant la cage d'escalier et une annexe à la salle de gymnastique.

Procédures

- La demande est soumise à une enquête publique pour les motifs suivants (5) :
  - **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**
  - **Application de la prescription particulière 8.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques ;**
- La demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les mêmes motifs ;

- Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2020 au 02/07/2020 et que 3 réclamations ont été introduites portant sur les aspects suivants :
  - Ne pas rehausser le bâtiment d'un étage en raison de sa proximité avec les jardins des maisons situées sis rue Bonaventure et au risque d'encloisonner les vues ;
  - Limiter le rehaussement du niveau du bâtiment à toiture plate jusqu'au préau couvert ;
  - Résoudre le soucis d'égouttage actuel avant d'augmenter la population scolaire ( la partie du réseau est régulièrement bouchée à cet endroit) ;
  - Limiter les nuisances dues à l'augmentation de la population scolaire (trafic routier – fournisseurs et autres) ;
  - Respecter la répartition des places de parking qui aurait été initialement prévue verbalement qui ne serait pas respectée à l'heure actuelle ;

#### Avis Instances

- Vu l'avis du SIAMU;
- Vu l'avis du consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet au personnes à mobilité réduite ;
- Considérant qu'il a lieu de rendre conforme le projet au titre IV du RRU ou le cas échéant d'en motiver les dérogations ;

#### Description du projet

- Considérant que le projet concerne l'extension d'un complexe scolaire existant en augmentant le gabarit d'un étage ; que cet ensemble de bâtiments scolaires est situé en intérieur d'îlot et est composé de bâtiments isolés ; que l'ensemble est délimité au sud par les jardins des maisons en mitoyenneté bordant la rue Bonaventure ;
- Considérant que l'ensemble est constitué de bâtiments disparates et hétéroclites ; que les deux bâtiments situés aux extrémités du site comportent des toitures plates, et pour le reste il s'agit principalement de toitures à versants (exception faite d'un volume récent abritant la salle des professeurs) ; que les bâtiments composant l'ensemble scolaire sont parés majoritairement en brique rouge, exception faite du volume central abritant la salle des professeurs qui est paré d'enduit blanc ; considérant que les bâtiments sont implantés autour d'une cour de récréation centrale ;
- Considérant que les fonctions sont réparties comme suit :
  - le bâtiment à front de l'Avenue Jean-Joseph Crocq 8 (R+T) avec toiture à versants abrite la direction et le secrétariat ;
  - au nord du site se développe un long bâtiment en toiture plate qui accueille la Salle de Gym et l'infirmerie ;
  - une extension plus récente a été construite entre les 2 bâtiments pour y accueillir une salle de restaurant, accessible au public au rez et une salle des professeurs à l'étage ;
  - sur la gauche du bâtiment de la direction se trouve l'accès principal constitué d'une rampe menant à la cour (qui constitue également l'accès pompiers) ;
  - le bâtiment faisant l'objet de cette demande est un bâtiment de plein pied dont les deux volumes sont répartis de part et d'autre d'un préau central (couvert) ; ce préau fait le lien entre l'aile ouest qui abrite l'essentiel des classes et l'aile est qui abrite les différents ateliers accessoires au fonctionnement de l'école ;
- Considérant que le projet d'extension est prévu sur l'aile est du bâtiment Sud à toiture plate, abritant actuellement les ateliers ;
- Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment très bas au regard de la moyenne des constructions environnantes (rez-de-chaussée); que l'ensemble constitue un ensemble de bâtiment isolées et qu'au regard du RRU c'est la moyenne des hauteurs qui est pris en compte pour une rehausse éventuelle des gabarits ;
- Considérant que la construction de ce bâtiment est de mauvaise qualité, que les toitures plates s'affaissent et l'isolation est mauvaise ; qu'il a lieu de ce fait de l'améliorer ;
- Considérant que le projet vise la réalisation d'une extension en toiture de l'aile est, à front de l'avenue Jean-Joseph Crocq afin de le mettre à disposition du Pôle d'Assistance

Raisonné Intégrée (P.A.R.I.) ; que le pôle devrait occuper initialement une 30aine de personnes qui pourraient atteindre au maximum la 50aine dans les années à venir ;

- Considérant que le terrain a une superficie totale de 3.124 m<sup>2</sup>, que la superficie totale des planchers actuelle est de 1.870.6 m<sup>2</sup> et que le projet prévoit d'augmenter cette superficie à 2 247.8 m<sup>2</sup> ; que le volume existant est de 5.611.8 m<sup>3</sup> et le volume projeté de 6.947 m<sup>3</sup> ;

#### Description volumes – matériaux - fermeture préau - organisation des espaces

- Considérant que l'intervention concerne comme mentionné précédemment l'ajout d'un étage sur l'aile droite du bâtiment sud, l'ajout d'un volume pour la cage d'escalier d'accès à cet étage et l'ajout d'une annexe pour rangements au volume est de la salle de gym ;
- Considérant que l'intervention du volume ajouté à l'étage se fait en recul par rapport au volume existant du rez afin d'y aménager une toiture végétale intensive ainsi qu'une terrasse couverte intégrée au volume ajouté ;
- Considérant que la toiture verte est non accessible et que la terrasse est orientée vers l'arrière des jardins des maisons mitoyennes situées rue Bonaventure ;
- Considérant que l'accès à l'étage se fait via l'ajout d'une cage d'escalier à proximité de la rampe d'accès principale actuelle ; que le volume en question est également en retrait à l'étage afin d'y implanter une toiture végétale intensive ;
- Considérant que le volume de la toiture est articulé de part et d'autre d'un couloir de circulation qui organise les différents espaces de réunion et locaux accessoires ; que la toiture est plate au-dessus des locaux nord et inclinée au-dessus des locaux sud ; que la toiture inclinée est aménagée en toiture végétale extensive mais que rien n'est prévu sur la partie nord ;
- Considérant que cette toiture inclinée est orientée au sud, qu'il y a lieu de vérifier la faisabilité et la tenue dans le temps de cette toiture végétalisée, que celle-ci pourrait le cas échéant être utilisée pour des panneaux photovoltaïques ;
- Considérant que le volume est de se fait en accord avec les typologies bâties environnantes ;
- Considérant que le volume ajouté est paré d'enduit sur isolant ;
- Considérant que les toitures plates sont légèrement inclinées pour permettre l'évacuation des eaux et que de ce fait l'EPDM de ton clair est visible depuis la cours de l'école ;
- Considérant que l'extension sera considérée comme de l'assimilé à du neuf et se verra donc soumise aux contraintes du passif ;
- Considérant que son principe constructif est le suivant : une nouvelle dalle en béton comme plancher est construite au-dessus de la toiture actuelle (pour ne pas empêcher l'utilisation des locaux existants), ce afin d'obtenir la solidité nécessaire, une meilleure isolation acoustique avec le niveau inférieur, et de l'inertie thermique ; considérant que la toiture ajoutée est en ossature bois ;
- Considérant que les matériaux utilisés en façade sont principalement de l'enduit sur isolant, que les châssis sont en aluminium de ton anthracite ; que le plafond-auvent incliné est en lattes de bois de ton naturel ;
- Que la dalle de béton de l'étage inférieur (existant) apparente est teinte en blanc, que la corniche du bâtiment bas est recouverte d'un panneau de ton brun foncé du côté de la façade de la cour centrale ;
- Considérant que le volume ajouté et abritant la cage d'escalier est traité de la manière la plus légère possible ; qu'il sert de sas pour l'entrée du bâtiment existant au rez et comprend la salle d'attente du Pôle d'Assistance Raisonné Intégrée à l'étage ;
- Que le volume de la cage d'escalier est articulé en deux unités distinctes : au rez-de-chaussée un volume fermé paré d'enduit sur isolant et un volume transparent à l'étage supérieur composés de châssis en aluminium et de ton anthracite ;
- Considérant que le projet prévoit également la construction d'une petite annexe utilitaire le long de la salle de Gym ; que ce petit volume fermé permettrait d'y stocker tout le matériel nécessaire aux activités sportives et de psychomotricité et de ne plus encombrer

- la salle, comme c'est le cas actuellement ; que le volume est construit sous les impostes fixes des baies existantes, de façon à continuer de profiter de leur éclairage naturel ;
- Considérant que le volume s'intègre bien au sein de cet ensemble de bâtiments hétéroclite ; que la toiture s'intègre judicieusement parmi les toitures inclinées et plates des constructions parsemées sur le site ;
  - Considérant néanmoins que la majorité des constructions existantes sont parées de briques rouges, que la nouvelle construction a été réalisée en enduit gris ;
  - Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement en harmonie avec cette dernière; qu'il y a lieu également de faire en sorte à ce que l'EPDM de ton clair ne soit pas visible ou de prévoir un autre matériau;
  - Considérant que les réclamations portent sur les nuisances éventuelles dues à l'augmentation de la population scolaire, mais que l'augmentation de cette dernière sera graduelle et ne dépassera pas 50 personnes ;
  - Considérant qu'il a lieu de résoudre les éventuels problèmes d'égouttage relevés par les réclamants avant d'augmenter le volume construit ;
  - Considérant que ce qui a été autorisé verbalement pour le parking ne vaut pas permis d'urbanisme mais qu'il y a lieu de vérifier la conformité de ce dernier ;
  - Considérant que la rehausse ne dépasse pas le niveau du préau central et que de ce fait ne porte pas préjudice à l'ensoleillement des jardins des maisons situées sis rue Bonaventure ;
  - Considérant que la rehausse est conforme au RRU en ce que le volume construit est anormalement bas par rapport au bâti environnant ;
  - Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux sous réserve d'un avis favorable du SIAMU ;
  - Considérant que les eaux pluviales de cette nouvelle extension pourrait être redirigées vers les potagers existants à l'arrière de la parcelle ;
  - Considérant qu'il y a lieu de privilégier les modes de transports alternatifs et qu'il serait judicieux d'augmenter la capacité du local vélos existant ;

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

- d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de respecter les conditions émises par ce dernier;
- se conformer au titre IV du RRU d'en motiver les dérogations ;
- prévoir un revêtement en harmonie avec la dernière construction réalisée sur le site ;
- résoudre les éventuels problèmes d'égouttage existants sur le site ;
- examiner la possibilité de diriger les eaux pluviales de la nouvelle extension vers les potagers existants à l'arrière de la parcelle en accord avec la commune ;
- agrandir le local vélos existant ;
- remplacer l'EPDM par un autre matériau et la cas échéant par un auvent ;

**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 10/07/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11197**

**Mijnheer en Mevrouw Claire-Michel Bodson-Billiet:** *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;*  
Léopold Procureurstraat 35 .

---

ADVIES

- 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 zolder verdieping 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.**

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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10982**

**MANAGIMM S.P.R.L.** : *la réfection des coursives et balcons, l'isolation et la réfection des pignons et façades et le placement de nouveaux garde-corps* ;  
Avenue de l'Exposition 416 - 418 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en 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 en zone de construction en hauteur du PPAS 2 du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 18.04.1963 ;
- considérant que la demande vise à *la réfection des coursives et balcons, l'isolation et la réfection des pignons et façades et le placement de nouveaux garde-corps* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2019 au 05/12/2019 pour cause de :
  - 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 l'avis de la commission de concertation du 13/12/2019 suivant :
  - vu que la demande se situe en 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 en zone de construction en hauteur du PPAS 2 du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 18.04.1963 ;
  - considérant que la demande vise à *la réfection des coursives et balcons, l'isolation et la réfection des pignons et façades et le placement de nouveaux garde-corps* ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2019 au 05/12/2019 pour cause de :
    - 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 est conforme aux prescriptions du PPAS ;
  - considérant qu'actuellement le matériau de revêtement de façade est de la pierre de teinte sable clair type « pierre de France » ;
  - considérant que la demande prévoit de remplacer le parement en pierre en partie par des panneaux modulaires légers de type SVK teinte H401 Jasmine (semblable à la teinte existante) ou blanc et par un crépi sur isolant de teinte RAL 9010 (blanc) ;
  - considérant que le crépi n'est prévu qu'à des endroits où il peut être facilement repeint ;
  - considérant que la demande prévoit de nouveaux garde-corps en aluminium anodisé répondant aux normes de sécurité actuelles mais semblables à ceux existants ;
  - considérant que ceux-ci sont pourtant très bas, qu'il y a lieu de vérifier la hauteur minimale selon les normes de sécurité ;
  - considérant que la demande prévoit également de refaire l'étanchéité des balcons et coursives et donc également les revêtements de sol ;
  - considérant l'état actuel du bâtiment, que celui-ci nécessite une rénovation en profondeur ;
  - considérant que la demande ne prévoit pas d'isoler la façade Sud ;

- considérant que la demande ne prévoit pas d'isolation au niveau des balcons, que dès lors un pont thermique subsiste ;
- considérant qu'il est regrettable de n'isoler qu'une partie de la façade et qu'il y a lieu de prévoir d'isoler l'entièreté de l'enveloppe du bâtiment ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- isoler l'entièreté de l'enveloppe du bâtiment de manière à supprimer les ponts thermiques ;
- placer des garde-corps respectant les normes de hauteur minimale ;

**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 le courrier et la note explicative reçus en date du 11/03/2020 ;
- considérant que les travaux ont déjà débutés ;
- considérant que l'architecte a apporté la preuve que la façade sud sera isolée ;
- considérant que la performance énergétique des bâtiments autorise la présence de ponts thermiques au niveau des balcons ;
- considérant dès lors que l'impact sur la qualité isolante du bien est minime ;
- considérant qu'il y a lieu de favoriser ce type de rénovation ;
- considérant que la demande améliore la situation existante du bien ;

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

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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11234**

**LOJEGA S.C.R.L.** : *rénover et augmenter le volume construit (en façade arrière) de quatre habitations unifamiliales mitoyennes faisant partie de la cité jardin du Heymbosch ;*  
Avenue Rommelaere 54-60.

---

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 le périmètre du PPA N° 2, « quartier du Heymbosch » ;
- considérant que la demande vise à *rénover et augmenter le volume construit (en façade arrière) de quatre habitations unifamiliales mitoyennes faisant partie de la cité jardin du Heymbosch.* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
  - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Objet de la demande et Contexte

- Attendu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPA N° 2, « quartier du Heymbosch » ;
- Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine social et architectural de la région Bruxelloise ; qu'il fait partie de l'ensemble de la « cité jardin du Heymbosch » construite en 1921, et caractéristique de ce type d'architecture et d'ensemble architectural de l'époque ;
- Considérant que la toiture présente des éléments d'origine (lucarnes caractéristiques), tels que conçus par l'architecte Camille Damman ;
- Attendu que le projet vise à augmenter le volume construit en modifiant la façade arrière de quatre maisons unifamiliales mitoyennes faisant partie de la cité jardin du Heymbosch ; que ces modifications concernent la pose de lucarnes en toiture et de deux annexes du rez-de-chaussée ;
- Attendu que la demande fait partie de la cité jardin du « cité jardin du Heymbosch » faisant partie de l'inventaire du patrimoine social et architectural de la région bruxelloise ; qu'elles sont l'œuvre de l'architecte Camille Damman et de l'année 1921 ;
- Attendu qu'en situation existante subsistent les éléments d'origine comme les lucarnes en toiture caractéristiques notamment en façade arrière ;
- Attendu qu'une annexe a été ajoutée au rez-de-chaussée longeant l'ensemble de ces 4 maisons mitoyennes ayant une profondeur de 2,50 m ; que des annexes semblent avoir été ajoutées progressivement entre les années 1970 et 1990 ; que ces annexes ne dépassent pas en profondeur les annexes voisines ; qu'elles sont en harmonie avec les

caractéristiques architecturales de l'ensemble au niveau de la volumétrie et des matériaux mais qu'elles ne font pas partie des éléments d'origine du bâti de la cité jardin ;

#### Procédures

- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**
  - **Application de l'art.126 §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation à l'art.4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;**

#### Réclamations

- Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/06/2020 au 02/07/2020 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

#### Projet et Motivations

- Considérant que de manière plus précise la demande porte sur les éléments suivants :
  - Le réaménagement de l'intérieur des maisons en supprimant les salles de bain au rez et l'aménagement d'une nouvelle cage d'escalier et un WC ;
  - La démolition de l'annexe en façade arrière au niveau du rez et l'aménagement de deux volumes en longueur, aménagés en cuisines ;
  - La réorganisation de l'étage en y aménageant une salle de bain ;
  - La modification des lucarnes à l'étage, en façade arrière et la suppression des lucarnes existantes (d'origine) ;
  - La création d'une mezzanine et la création d'un deuxième étage avec l'ajout d'une lucarne ;
  - L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment en isolant la toiture depuis l'intérieur et sans par conséquent en modifier le profil ;
  - L'isolation de la façade avant (depuis l'intérieur également) ;
  - L'isolation de la façade arrière au niveau du rez (au niveau des nouvelles annexes) : la façade arrière au niveau du rez est transformée dans sa totalité, la profondeur des annexes dépasse la profondeur des annexes voisines et de ce fait déroge au titre I du RRU (art. 4) ;
  - L'isolation au niveau du sol ;
  - Le remplacement de certains châssis en façade principale ;
- Considérant que malgré ces modifications sont relevées des dérogations au titre II du RRU, art.10 en ce qui concerne l'éclairage naturel ; que ces dérogations concernent l'éclairage insuffisant des chambres du premier étage ; que de ce fait les modifications apportées à l'enveloppe du bâtiment (toiture) ne sont pas suffisantes pour apporter un éclairage suffisant aux espaces de vie de l'étage ;
- Considérant qu'une dérogation minimale est relevée en ce qui concerne l'éclairage naturel des espaces de vie du rez ; mais que l'éclairage de ces derniers est significativement amélioré suite aux modifications apportées par le projet au rez ;

#### De manière générale

- Considérant que la cité jardin du Heymbosch est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural et que par conséquent il y a lieu de ne pas modifier la toiture des habitations qui forment un ensemble uniforme ; qu'il est possible d'isoler la toiture sans en modifier les éléments d'origine ;
- Considérant que de ce fait la modification du volume de la toiture par la pose de lucarnes n'est pas acceptable ; que cette dernière n'améliore pas suffisamment l'éclairage des chambres ; qu'il y a lieu de préserver les lucarnes d'origine et caractéristiques de cet ensemble bâti ;

- Considérant que les châssis de la façade principale ont été remplacés par des châssis en PVC qu'il serait avantageux de les remplacer par des châssis en bois, en accord avec l'aspect d'origine des façades de ces habitations ;
- Considérant que l'aménagement du rez de chaussée par le remplacement de l'annexe existante par deux volumes distincts occupés par les cuisines des logements améliorent les qualités d'habitabilité du logement ; que des terrasses sont organisées entre ces volumes ;
- Considérant que ces terrasses dérogent au titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur (art. 4) mais que cette dérogation est acceptable en vue de l'amélioration de l'habitabilité des logements ;
- Considérant de ce qui précède et moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- ne pas modifier la toiture des bâtiments et préserver les lucarnes d'origine et repenser l'aménagement des espaces intérieurs (et notamment de l'étage) en conséquence ;
- ne pas créer de nouvelle lucarne en toiture ;
- harmoniser et préciser les matériaux prévus pour les châssis et les portes ;
- préciser les modifications effectuées au niveau de la toiture ;

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, 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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11101**

**Monsieur Mohamed Fakir:** *la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et de l'agrandissement des annexes aux premier et deuxième étages en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Prince Baudouin 64.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et de l'agrandissement des annexes aux premier et deuxième étages en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2020 au 23/01/2020 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 - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 31/01/2020 ;
- vu la réception par l'administration communale en date du 12/02/2020 d'un courrier du demandeur l'informant de sa décision d'introduire un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
- vu le projet modifié introduit en date du 19/05/2020 ;
- vu que l'accusé de réception complet du projet modifié est daté du 29/06/2020 ;
- considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée a été faite entre 2004 et 2009 sur base des photos aériennes du site mybrugis.irisnet.be ; que le demandeur précise dans la note explicative que les travaux ont été exécutés en 2006 ;
- considérant que cette annexe déroge à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU en ce que celle-ci porte la construction au rez-de-chaussée à plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que les annexes n'impactent pas l'ensoleillement et les vues depuis et vers les habitations voisines ;
- considérant que la construction d'une nouvelle annexe permet d'intégrer le WC au rez-de-chaussée dans le volume de l'habitation ;
- considérant qu'un sas avec 2 portes est créé entre le WC et la pièce de vie qui s'apparente à une seconde salle à manger dans la continuité de la cuisine ; que cet aménagement supprime la dérogation à l'article 8 (WC) du titre II du RRU ;
- considérant que la nouvelle annexe agrandit la superficie plancher de la salle à manger au rez-de-chaussée ; qu'afin d'en améliorer l'éclairage naturel et supprimer la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, une coupole est prévue dans la toiture plate de la nouvelle annexe ; que celle-ci est placée au plus proche de la façade arrière du bâtiment afin d'apporter de la lumière naturelle dans la pièce intermédiaire du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'agrandissement des annexes aux premier et deuxième étages permet de créer une salle de douche avec WC privatifs pour la chambre au premier étage et pour le bureau dressing au deuxième étage en façade arrière ; que les châssis présents dans les baies entre la chambre/le bureau et la salle de douche sont supprimés ;

- considérant qu'une plus grande salle de bain est créée au premier étage en façade avant ; qu'il n'y a plus lieu de traverser une chambre afin de se rendre dans une salle de douche/bain ; que la salle de bain est accessible à toutes les chambres depuis le palier du premier étage ; qu'elle dispose d'une baignoire et d'un double lavabo afin de répondre aux besoins actuels d'une famille ; que ceci répond au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la fenêtre de la chambre 1 située au premier étage en façade arrière ne permet pas de répondre à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; que la dérogation est minime (déficit de 0,5 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que les modifications apportées au projet répondent aux considérants de l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 31/01/2020 ; qu'elles permettent de supprimer des dérogations qu'induisait le projet initial ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que la cour semble avoir été imperméabilisée depuis au moins 1996 ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- considérant que la cour est entièrement dallée ; que selon le RRU seule 50% de la surface peut être imperméable ;

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

- respecter le RRU en ce qui concerne l'aménagement de la cour en prévoyant 50% maximum de surface imperméable.

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU 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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11138**

**Madame Morgane Geudeker:** *la régularisation de l'extension et de la rénovation d'un logement situé au sous-sol d'un immeuble à appartements ;*  
Avenue Charles Woeste 40.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'extension et de la rénovation d'un logement situé au sous-sol d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 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 - hauteur) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 4 réclamations et observations ont été formulées au cours de l'enquête publique ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - le fait que les travaux ont en partie été réalisés ;
  - l'impact des travaux sur les parties communes de l'immeuble ;
  - l'absence d'accord des copropriétaires ;
  - l'atteinte à la stabilité et à la sécurité incendie de l'immeuble ;
- considérant que le bien est un logement régulier situé au sous-sol d'un immeuble à appartements et comprend une véranda et une cour extérieure avec une remise ; qu'il est situé à l'arrière de caves et garages fermés ; qu'il dispose d'un accès depuis la rue ainsi que depuis le hall d'entrée commun de l'immeuble ;
- considérant que la commune ne dispose pas de plans d'archives pour ce bien ;
- considérant qu'il n'appartient pas à la commission de concertation de se prononcer sur les autorisations qui découlent de la mise en copropriété du bâtiment ; que la commission de concertation se doit de remettre un avis sur les aménagements prévus au regard des législations urbanistiques applicables ;
- considérant que la demande est soumise à l'intervention obligatoire d'un architecte pour la conception et le contrôle de l'exécution des travaux ; qu'il lui appartient de vérifier ou de faire appel à des spécialistes afin de vérifier que les travaux envisagés impacteront au minimum la stabilité de l'immeuble ;
- considérant néanmoins que certains actes et travaux dont l'aménagement de la salle de bain dans la remise existante, la construction d'un volume entre cette salle de bain et la chambre et l'agrandissement du volume au niveau du séjour avec cuisine ouverte requièrent l'obtention de l'accord de la copropriété ; qu'un refus pourrait mettre à mal les aménagements prévus, impacter le bon aménagement des lieux et induire d'éventuelles dérogations aux normes d'habitabilité des logements (titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'obtenir un accord de la copropriété sur les actes et travaux envisagés qui impactent les parties communes de l'immeuble ;

- considérant que l'immeuble existant occupe plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle ; que le remplacement de la véranda existante par une annexe augmente la profondeur de l'immeuble d'environ 1 m afin d'aligner le volume en profondeur sur celle de la façade arrière existante ;
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant ;
- considérant que la demande déroge également aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 11 (vues) du titre II du RRU ;
- considérant que le séjour avec cuisine ouverte et la chambre ont une hauteur sous plafond de 2,45 m au lieu de 2,50 m ; que tel est également le cas dans la situation existante ; que la hauteur sous plafond de l'espace entre la chambre et la salle de douche semble inférieure à 2,45 m mais que ceci ne peut être vérifié dans les documents graphiques joints à la demande ; que la dérogation est minime et justifiable dans un immeuble existant ;
- considérant qu'aucune fenêtre ne permet des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3 m, calculées à 1,50 m de hauteur du niveau plancher ; qu'il serait possible de prévoir une baie dans la façade latérale donnant sur le jardinet mais celle-ci hypothéquerait l'aménagement de la cuisine tel que proposé ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la vue depuis les fenêtres du séjour en prévoyant des plantations le long du mur séparatif et en prévoyant un revêtement de teinte claire sur les murs de la cour afin de permettre une meilleure réflexion de la lumière naturelle et un espace extérieur plus qualitatif ;
- considérant que la demande prévoit l'ouverture d'une baie de fenêtre dans la façade arrière de l'immeuble afin d'améliorer l'éclairage naturel du séjour ; qu'une coupole est prévue dans la toiture de l'annexe abritant la cuisine ;
- considérant que la chambre est indirectement éclairée par une double porte vitrée donnant dans le nouveau volume entre la chambre et la salle de douche ; que la vue en coupe AA suggère la présence d'une coupole dans la toiture plate de ce volume ; qu'elle n'apparaît pas dans les vues en plan ; qu'il y a lieu de s'assurer de sa réalisation afin d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre en prévoyant un éclairage zénithal ;
- considérant que la cour est imperméabilisée ; que la demande vise à aménager un jardinet sur une partie de celle-ci ; qu'il y a lieu de prévoir un jardinet en pleine terre afin d'améliorer la perméabilité du sol et améliorer quelque peu l'intérieur de l'îlot conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que les aménagements prévus n'impactent pas l'ensoleillement et les vues vers et depuis les habitations voisines ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que le projet tel que présenté n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

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

- obtenir un accord de la copropriété sur les actes et travaux envisagés qui impactent les parties communes de l'immeuble ;
- prévoir une coupole dans la toiture plate du nouveau volume entre la chambre et la salle de douche ou modifier les documents graphiques afin de la faire apparaître clairement ;
- prévoir un jardinet en pleine terre afin d'améliorer la perméabilité du sol ;
- garantir la ventilation adéquate de la chaufferie ;

**Les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 11 (vues) du titre II du RRU 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 10/07/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11218**

**Madame Jolien Callebaut:** *la transformation d'un immeuble avec construction d'une lucarne, d'une terrasse sur une toiture plate et rehausse de volume en façade arrière et la modification du nombre d'unités de logement (de 2 à 3 appartements) dans un immeuble de rapport ; Rue Paul Michiels 66.*

---

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 du quartier et de caractère mixte du P.P.A.S. n°8.05 du Quartier Albert approuvé par l'A.G. du 22/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'un immeuble avec construction d'une lucarne, d'une terrasse sur une toiture plate et rehausse de volume en façade arrière et la modification du nombre d'unités de logement (de 2 à 3 appartements) dans un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
  - 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 ;
- vu le permis d'urbanisme J.9709 refusé le 10/11/2015 et qui visait à la transformation d'un immeuble de 2 logements en immeuble de 3 logements ;
- vu le permis d'urbanisme J.10367 délivré le 06/06/2017 pour la transformation d'un immeuble et la modification du nombre d'unités de logement de 2 à 3 appartements ;
- considérant que le demandeur précise dans la note explicative jointe à la demande que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre et qu'il est de ce fait périmé ; que la présente demande est inchangée ;
- considérant qu'il ressort de la situation de fait que 4 logements sont occupés dans le bien ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 2 chambres à l'entre-sol et au rez-de-chaussée, un studio au 1<sup>er</sup> étage et un duplex une chambre au 2<sup>ème</sup> étage et sous les combles ;
- considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il permet l'aménagement de 3 unités de logement offrant de bonnes conditions de confort et d'habitabilités ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse de la toiture au niveau du 1<sup>er</sup> étage afin de rendre l'espace dressing plus facilement accessible ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ; que celle-ci déroge aux prescriptions du P.P.A.S. n° 8.05 mais qu'elle ne porte pas préjudice aux habitations voisines et améliore l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte qui bénéficie d'une vue dégagée sur l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la demande peut être considérée comme une amélioration de la situation existante ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la superficie de la chambre du duplex du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la chambre a une superficie de 13.04 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la dérogation est minime et donc justifiable ;

- considérant que la demande est en dérogation à l'art. 16 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le local poubelles ;
- considérant que les cuisines sont de dimensions telles que chaque logement à la possibilité de conserver temporairement ses ordures ménagères ;
- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le duplex 2 chambres dispose d'un accès au jardin ;
- considérant que chaque appartement dispose d'un espace de rangement privatif facilement accessible ;
- considérant que la demande prévoit la création d'un local vélos accessible directement depuis le sas d'entrée ;
- considérant que la demande propose une mixité de logements ;
- considérant que les baies en façade arrière sont agrandies ;
- considérant que la façade arrière sera isolée et recouverte d'un crépi de ton blanc ;
- considérant que la transformation de la façade arrière entraînera une amélioration de l'aspect de celle-ci;
- considérant qu'il ressort de ce qui précède que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n°8.05 en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture, aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et aux art. 3 (superficie minimale) et 16 (local poubelles) du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 10/07/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11214**

**Dames Yasmine & Eline HASSOUNA - BOONS:** *het bouwen van een dakkapel aan de achterkant van het hellend dak, de uitbreiding van de leefruimte en het inrichten van een terras langs de achtergevel en de renovatie van een ééngezinswoning; Gustave Gilsonstraat 90.*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd bij Besluit van de regering van 3 mei 2011 gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een dakkapel aan de achterkant van het hellend dak, de uitbreiding van de leefruimte en het inrichten van een terras langs de achtergevel en de renovatie van een ééngezinswoning 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. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
  - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak – hoogte en dakkapellen);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- gelet op de verklarende nota die bij de aanvraag gevoegd is en die de voorziene werken detailleert;
- aangezien dat het goed een ééngezinswoning blijft;
- overwegende dat de voorgevel tussen de scheidingslijnen 6,50 m breed is;
- overwegende dat het bestaande hoofdgebouw een kleine bouwdiepte van 8,59 m heeft; dat de woning te klein is voor een gezin; dat de keuken als een aanbouw werd gebouwd en dat een veranda tussen deze aanbouw en de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd werd wat de totale bouwdiepte van het goed aan 11,16 m brengt;
- overwegende dat het bestaande gelijkvloers in drie verschillende volumes opgesplitst is wat niet optimaal is qua rationalisering van de ruimte;
- overwegende dat het bestaande gebouw de bouwdiepte van de twee rechtstreekse burens overschrijdt;
- overwegende dat de bestaande veranda afgebroken wordt en door een nieuw bijgebouw op de hele breedte van het perceel vervangen wordt; dat het nieuwe bijgebouw even hoog als de bestaande aanbouw ingericht wordt;
- overwegende dat het nieuwe bijgebouw ongeveer 2,50 m dieper dan de minste diepe buur (rechterbuur) ingericht zal worden; dat het bijgebouw ongeveer 0,56 m dieper dan de diepste buur (linkerbuur) gaat;
- aangezien dat de aanvraag een kleine verhoging (ongeveer 2,80 x 0,80 m) van de gemene muren met het gebouw nr. 88 (linkerbuur) impliceert voor het bouwen van het nieuwe bijgebouw;
- overwegende dat voor de verhoogde gemene muur materialen van hetzelfde type en formaat als de bestaande gemene muur dienen voorzien te worden; dat er voor een esthetische afwerking dient gezorgd te worden;
- aangezien dat de voorziene binneninrichting het inrichten van een eetplaats met open keuken toelaat die aan de huidige behoeften van een familie beantwoordt;
- aangezien dat het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de lokalen zullen verbeterd worden;



- aangezien dat de achtergevel naar het Noorden georiënteerd is en dat dit een beperkte impact op de bezonning of de zichten op de rechtstreekse burens impliceert;
- aangezien dat de herinrichting van het bijgebouw om een grotere leefruimte in te richten aan het begrip van “goede ruimtelijke ordening” beantwoordt;
- aangezien dat de aanvraag een gemiddelde hoogte van 2,95 m onder het plafond voorziet wat een mooi volume biedt;
- overwegende dat een nieuwe vaste trap en een houten terras met plantenbakken ingericht worden aansluitend op het schuifraam van het nieuwe bijgebouw;
- gelet op het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de rechtstreekse en/of schuine uitzichten vanaf het terras naar de aanpalende eigendommen; dat het terras op 1,90 m van de scheidingslijnen ingericht wordt; dat plantenbakken tussen het terras en de gemene muren worden geplaatst om de privacy van de burens te garanderen;
- overwegende dat het nieuw terras dieper en hoger dan de gebouwen van de 2 rechtstreekse burens gaat; dat het terras afwijkt van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak – hoogte) van titel I van de GSV; dat een afstand van 1,90 m ten opzichte van de 2 scheidingslijnen wordt nageleefd;
- overwegende dat het nieuw terras een link vormt tussen het hoofdvertrek en de tuin;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een nieuwe dakkapel aan de achtergevel voorziet; dat dit het inrichten van een bijkomende slaapkamer (verkeerd genoemd “zolder” in de doorsnede) met WC/douche onder het dak toelaat;
- overwegende dat de dakkapel afwijkt van art. 6 (dak – dakkapellen) van titel I van de GSV; dat de maximale breedte (2/3 van de totale breedte van de gevel) met 0,93 m overschrijdt;
- overwegende dat de nieuwe dakkapel geen impact op de naastliggende gebouwen zal hebben;
- aangezien dat de aanvraag conform is met titel II van de GSV;
- overwegende de kwalitatieve architectuur van deze interventie langs de achtergevel;
- overwegende dat het gebruik van hedendaagse materialen voor een goede integratie in de omringende ruimtelijke context zorgt; dat de aanvrager gekozen heeft om ten opzichte van het bestaande gebouw bij het nieuwe deel te gaan voor een andere architecturale ingreep aan de achtergevel;
- overwegende dat het type en de kleur van het buitenschrijnwerk (zwart aluminium voor de nieuwe delen waarvan een groot schuifraam op het gelijkvloers en wit aluminium voor de bestaande delen), de bekleding (verticaal lattenwerk), de dorpels,... van de achtergevel zodanig voorzien zijn dat het geheel van de gevel een esthetisch geheel vormt en een goede integratie in de omliggende buurt waarborgt;
- overwegende dat het gebruik van hedendaagse materialen voor een goede integratie in de omringende ruimtelijke context zorgt; dat de aanvrager gekozen heeft om ten opzichte van het bestaande gebouw bij het nieuwe deel te gaan voor een andere architecturale ingreep aan de achtergevel;
- overwegende dat blijkt uit de foto's van de voorgevel uit Google Maps, dat het buitenschrijnwerk van de voorgevel in wit hout vervangen werd door nieuwe zwarte aluminium ramen op het gelijkvloers, eerste en tweede verdieping en dit tussen april 2009 en nu, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning; dat de indelingen van de ramen en het esthetisch uitzicht van de voorgevel worden gewijzigd; dat de aanvraag de kleur en het materiaal van de voordeur en de garagepoort niet detailleert; dat de voordeur en de garagepoort dienen behouden te blijven en ook in zwart geverfd te worden om een architecturale eenheid te vormen;
- overwegende dat blijkt uit de bovenvermelde motivatie dat het project strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader niet strijdig is met goede plaatselijke aanleg;
- overwegende dus dat de afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak – hoogte en dakkapellen) van titel I van de GSV aanvaardbaar en miniem zijn;

- gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 juli 2019 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH); dat de aanvraag een eengezinswoning betreft;

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

- voor de verhoogde gemene muur materialen van hetzelfde type en formaat als de bestaande gemene muur voorzien en voor een esthetische afwerking zorgen;
- de voordeur en de garagepoort dienen behouden te blijven en ook in zwart geverfd te worden om dezelfde kleur als de andere ramen te respecteren;
- een groen dak op het bijgebouw op de eerste verdieping te voorzien;

**De afwijking op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak – hoogte en dakkapellen) van titel I van de GSV 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.