

Réunion de la Commission de Concertation du 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11203**

**Monsieur et Madame Mohamed et Mayssaa JAMMAL-EL KASSEM:** *la démolition de la toiture à versant et la rehausse du bâtiment afin de transformer l'appartement 2 chambres en duplex 3 chambres et l'abattage d'un arbre dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*

Rue Jules Lahaye 227 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition de la toiture à versant et la rehausse du bâtiment afin de transformer l'appartement 2 chambres en duplex 3 chambres et l'abattage d'un arbre dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 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 particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse sur la totalité de la surface de la toiture ;
- considérant que le duplex se situe aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse dont la façade avant est légèrement inclinée ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement de type ardoise avec des châssis en PVC blancs ;
- considérant dès lors que la rehausse est traitée comme un versant de toiture hors volumétriquement cela n'est pas le cas ;
- considérant l'aspect massif de celle-ci ;
- considérant que le nouveau gabarit ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une meilleure intégration du nouveau volume ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse des murs mitoyens en partie arrière ;
- considérant les gabarits importants des immeubles mitoyens ;
- considérant qu'il est possible de surélever le bien sans impacter les habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant au niveau du dernier étage en façade arrière ;
- considérant que la façade arrière présente un cimentage gris vétuste ;
- considérant qu'il y a lieu d'uniformiser la façade arrière ;
- considérant que l'ancienne corniche en bois est remplacée par une nouvelle corniche ;
- considérant cependant que la corniche existante présente des caractéristiques esthétiques de qualité ;
- considérant que la rehausse permet l'aménagement de 3 chambres et une salle de bain ;
- considérant que la demande prévoit la suppression de la chambre au 2<sup>e</sup> étage afin d'agrandir le living ;
- considérant cependant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel (déficit de 3,2m<sup>2</sup>);

- considérant qu'il y a lieu d'être conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la note explicative décrit un studio et un appartement une chambre au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'une demande de permis de régularisation est en cours et qu'il y a donc lieu de regrouper les 2 demandes ;
- considérant que la demande prévoit l'abattage d'un pommier ;
- considérant que ce pommier n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- considérant qu'il améliore la qualité de l'intérieur d 'ilot ;
- considérant qu'il y a lieu de la maintenir ;

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

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture – hauteur) et à l'art.10 du Titre II du RRU (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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11187**

**Monsieur Frédéric Janssens:** *la régularisation d'une terrasse au 3e étage d'un immeuble à appartements* ;  
Avenue Broustin 20 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation d'une terrasse au 3e étage d'un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 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 les plans transmis n'indiquent pas les profils mitoyens ;
- considérant que, selon les photos aériennes, la terrasse dépasse les 2 voisins ;
- considérant que celle-ci n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques ;
- considérant que la demande nécessiterait la rehausse des murs mitoyens de 1m39 de profondeur à 3m09 ;
- considérant que la terrasse est orientée sud-est ;
- considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite impacte l'habitation de droite (n°22) au niveau de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel ;
- considérant de plus, que l'habitation mitoyenne de droite présente un recul important par rapport à la façade arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de modifier l'emprise de la terrasse afin de ne pas rehausser les murs mitoyens ;

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

- modifier l'emprise de la terrasse afin de ne pas rehausser les murs mitoyens et être conforme au code civil ;

**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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11202**

**ROLENKOS.A.** : *l'aménagement d'un escalier avec la modification de la toiture afin de relier un appartement au jardin du rez-de-chaussée, des transformations intérieures et l'aménagement de 4 places de parking en lieu et place de bureaux annexés au dépôt du rez-de-chaussée ;*  
Chaussée de Jette 572 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du PPAS n° 8.04 du quartier Albert (A.G. du 21.01.1999) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'un escalier avec la modification de la toiture afin de relier un appartement au jardin du rez-de-chaussée, des transformations intérieures et l'aménagement de 4 places de parking en lieu et place de bureaux annexés au dépôt du rez-de-chaussée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le permis J.10724 concernant la transformation d'un appartement 2 chambres en intérieur d'îlot, la modification du volume de la toiture et la création de 4 places de parking et refusé le 16.09.19 ;
- considérant que la présente demande prévoit la rénovation de la toiture et de transformations intérieures ;
- considérant qu'une lucarne est construite afin de créer un accès avec le rez-de-chaussée ;
- considérant que la lucarne n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant que la cour est transformée en jardin ;
- considérant que la perméabilité de l'intérieur d'îlot est améliorée ;
- considérant qu'il y a une porte au niveau du dépôt du rez-de-chaussée donnant sur le jardin, que le demandeur a signalé en séance que cette porte n'était utilisé qu'en cas de secours et ne servait jamais ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 chambres de 12, 12 et 18m<sup>2</sup>, 2 salles de bain et que l'éclairage naturel est amélioré de par l'ajout de velux de 78x98 et 134x140cm ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que l'accès au jardin se fait par l'aménagement d'une lucarne, qu'il serait peut-être judicieux d'étudier la possibilité de prévoir une lucarne inversée afin de permettre l'aménagement d'une terrasse donnant accès à l'escalier et améliorer encore l'éclairage naturel du séjour ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 4 places de parking en lieu et place de bureaux au rez-de-chaussée ;
- considérant que cet aménagement répond à un déficit de places de parkings en voirie ;

- considérant que la demande prévoit également un local vélos et un local poubelles ;
- considérant cependant que le local vélos n'est pas de dimension suffisante pour accueillir plusieurs vélos, qu'il n'y a qu'un seul logement, que dès lors le local poubelles ne se justifie pas et pourrait être supprimé pour permettre l'agrandissement du local vélos ;
- considérant dès lors que la demande apporte une amélioration au niveau des locaux communs ;

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

- agrandir le local vélos avec un minimum de 6 m<sup>2</sup> ;
- étudier la possibilité de prévoir une lucarne inversée afin de permettre l'aménagement d'une terrasse donnant accès à l'escalier et d'améliorer l'éclairage du séjour ;

**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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11169**

**TERRE-EN-VUE S.C.R.L.** : *l'aménagement d'infrastructures de type serres, espaces de stockage, abris et mares pour la pratique de maraîchage* ;  
Rue du Bois.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de parc, zone de chemin de fer, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 4 du quartier du LAERBEEKBOSCH (section DIELEGEMBERG) approuvé par l'A.R du 03/04/1963 : zone de construction ;
- vu que la demande se situe dans la zone Natura 2000, 'zones boisées et zones humides de la vallée du Molenbeek' ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'infrastructures de type serres, espaces de stockage, abris et mares pour la pratique de maraîchage* ;
- considérant que la demande vise à promouvoir une agriculture biologique respectueuse de l'environnement ;
- considérant que la parcelle est divisée en 2 lots qui sont la propriété de la commune de Jette;
- considérant que la demande prévoit 4 zones cultivables de 6961m<sup>2</sup>, 1038m<sup>2</sup>, 342m<sup>2</sup> et 184m<sup>2</sup> ;
- considérant que les parcelles sont mises à disposition d'agriculteurs biologiques ;
- considérant qu'une partie des parcelles ont déjà été attribuées à un premier projet qui s'appelle « les garçons maraichers » ;
- considérant que les aménagements prévus visent au respect de la faune et la flore ;
- considérant que la parcelle présente 8 serres de 20x6x3m ;
- considérant que des containers permettent de stocker le matériel et une chambre froide ; qu'il est prévu de les habiller d'un bardage en bois, ou d'un couvert végétal (plante grimpante) à feuillage permanent ;
- considérant que les eaux de pluies sont récoltées au moyen de mares, ce qui permettra dans une certaine mesure d'arroser les cultures ;
- considérant que le renforcement du chemin carrossable est prévu en revêtement perméable de type dalles alvéolaires engazonnées ;
- considérant que la 'Note accompagnant la réalisation d'un projet d'agroécologie sur un terrain Site Natura 2000 à Jette' montre que le projet n'a pas d'impact négatif sur la zone Natura 2000, en ce que :
  - il n'y a pas d'objectifs spécifiques d'habitat sur les parcelles en question,
  - le projet agroécologique en parallèle à son objectif de produire de la nourriture, vise à développer la biodiversité dans le processus de la mise en place d'un agroécosystème résilient grâce à sa grande diversité de plantes et de biotopes,
- considérant que si les 2 lots ne sont pas répertoriés en zone Natura 2000 habitat ils sont bien soumis à la directive européenne oiseaux (directive 2009/147/CE) ; que le projet augmente les haies bocagères avec des essences à haute valeur pour les oiseaux ;
- considérant que l'agroécologie repose sur la capacité à créer un lieu d'une très grande biodiversité où ravageurs et auxiliaires de cultures se côtoient et se régulent et où la

qualité du sol est améliorée d'année en année ; qu'un tel projet favorisera l'augmentation de la biodiversité, tel que voulu par le classement Site Natura 2000.

- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux et qu'il s'agit d'un projet qualitatif;

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

- habiller les containers maritimes soit d'un bardage en bois, soit d'un couvert végétal (plante grimpante) à feuillage persistant ;
- limiter la pollution lumineuse par l'utilisation de leds de couleur ambre ;
- être attentif à la problématique bruit dans le choix du container « chambre froide » et introduire le cas échéant un permis d'environnement pour celui-ci ;
- demander toutes les autorisations nécessaires en ce qui concerne l'aménagement d'un puits pour le captage de l'eau ;

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 18/09/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11188**

**Mijnheer en Mevrouw Jan & Isabel JANSSEN - BERCKMANS:** *de afbraak van een bestaand bijgebouw en het bouwen van een nieuw bijgebouw langs de achtergevel van een eengezinswoning en binnenverbouwingen;*  
Adolphe Vandenschrieckstraat 45 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van een bestaand bijgebouw en het bouwen van een nieuw bijgebouw langs de achtergevel van een eengezinswoning en binnenverbouwingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 27/08/2020 tot 10/09/2020 in verband met:
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een nieuw bijgebouw op 2 niveaus voorziet;
- overwegende dat het bijgebouw 76cm dieper dan de linkerbuur (n°47) en 3m dieper dan de rechterbuur (n°43) ligt;
- overwegende dat dit nieuwe volume geen verhoging van de gemene muur vereist en dus geen impact zal hebben op het naastliggend perceel;
- overwegende dat bijgevolg de afwijkingen miniem en te verantwoorden zijn ;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van de keuken en de eetkamer op het tuinniveau voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een dubbele hoogte voorziet teneinde een verbinding te maken met de leefruimte en het bureel die zich op het gelijkvloers langs de straatkant bevinden;
- overwegende dat de aanvraag een bekleding van de achtergevel in crepi op isolatie met zwart aluminium ramen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een raam voorziet van gemene muur tot gemene muur;
- overwegende dat de aanvraag het burgerlijk wetboek niet respecteert voor wat betreft de rechtstreekse en/of schuine uitzichten;
- overwegende dat het nodig is om het akkoord van de buren te verkrijgen;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;
- overwegende dat het goed 4 slaapkamers en 2 badkamers heeft;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een fietslokaal op het ondergrondse niveau voorziet;
- overwegende dat de aanvraag geen wijzigingen langs de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de voorgevel houten buitenschrijnwerk heeft; dat dit schrijnwerk niet aansluit met de bestaande buiging;
- overwegende dat in geval van wijziging van de ramen langs de voorgevel, de wettelijke situatie moet worden hersteld;
- overwegende dat de bestemming ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de aanvraag de woonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de woning verbetert;

- overwegende dat de aanvraag conform is met de titel II van de GSV;

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

- het akkoord van de buren voor wat betreft de rechtstreekse en/of schuine uitzichten verkrijgen;
- in geval van wijziging van de ramen langs de voorgevel, ramen plaatsen die de oorspronkelijke indelingen respecteren;

**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.**

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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11151**

**Monsieur Khalid Dardour:** *la régularisation de la transformation d'une annexe et de la construction d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Antoine Baeck 79 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de parc, zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la transformation d'une annexe et de la construction d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'annexe existante a été démolie et reconstruite ;
- considérant que celle-ci présente la même profondeur ;
- considérant que le niveau de jardin est 82cm plus bas que le niveau de la maison ;
- considérant que la demande régularise également l'aménagement d'une terrasse en béton ;
- considérant que cette terrasse occupe plus de 50 % de la surface du jardin, qu'il s'agit dès lors d'une dérogation, que celle-ci ne se justifie pas ;
- considérant que celle-ci dépasse de 475cm le voisin de droite (n°77) ;
- considérant cependant que ceux-ci disposent également d'une terrasse surélevée ;
- considérant dès lors que la demande ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que d'après les photos un auvent a été aménagé ;
- considérant que la demande prévoit la suppression de cet auvent ;
- considérant que la demande ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

- de respecter 50 % de surface en pleine terre au niveau du jardin.

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) sont accordées et la dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 18/09/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11018**

**IL NIDO B.V.B.A.** : *de inrichting van een nieuw appartement op het gelijkvloers in plaats van een garage in een appartementsgebouw met een duplex op de 1ste en 2de verdieping en een studio op de 3de verdieping, de regularisatie van de afsluiting van een koer en van de inrichting van een trap op het gelijkvloers, de inrichting van een parking achteraan op het perceel, van een pergola op de 1ste verdieping, van een terras op de 3de verdieping, van het verven van de voorgevel en de wijziging van het raam en de garagepoort op het gelijkvloers langs de voorgevel;*

Dieleghemse Steenweg 17 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een nieuw appartement op het gelijkvloers in plaats van een garage in een appartementsgebouw met een duplex op de 1ste en 2de verdieping en een studio op de 3de verdieping, de regularisatie van de afsluiting van een koer en van de inrichting van een trap op het gelijkvloers, de inrichting van een parking achteraan op het perceel, van een pergola op de 1ste verdieping, van een terras op de 3de verdieping, van het verven van de voorgevel en de wijziging van het raam en de garagepoort op het gelijkvloers langs de voorgevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 27/08/2020 tot 10/09/2020 in verband met:
  - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) ;
  - afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden);
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende het volgende advies van 06/03/2020:
  - aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
  - overwegende dat de aanvraag de inrichting van een nieuw appartement op het gelijkvloers in plaats van een garage in een appartementsgebouw met een duplex op de 1ste en 2de verdieping en een studio op de 3de verdieping, de regularisatie van het afsluiten van een koer en van de inrichting van een trap op het gelijkvloers, de inrichting van een parking achteraan op het perceel, van een pergola op de 1ste verdieping, van een terras op de 3de verdieping, van het verven van de voorgevel en de wijziging van het raam en de garagepoort op het gelijkvloers langs de voorgevel nastreeft;
  - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 13/02/2020 tot 27/02/2020 in verband met:
    - afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden);
    - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
    - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat volgens de plannen van de stedenbouwkundige vergunning J.328 afgegeven op 06/17/1947, het gelijkvloers ingericht is als garage/schuur, de 1<sup>ste</sup> verdieping als tandartspraktijk en de 2<sup>de</sup> verdieping met de zolder als woning;
- overwegende dat volgens de inschrijvingen, de eerste en de tweede verdieping sinds 1995 als duplex wordt gebruikt en de derde verdieping als studio;
- aangezien het perceel samenvalt met de René Reniersstraat;
- overwegende dat de voorgevel tussen 2009 en 2013 in oranje werd geverfd en dat deze kleur niet in harmonie is met de straat;
- overwegende dat de tuin na 2004 betegeld werd om als parkeerplaats te gebruiken;
- aangezien de aanvraag in strijd is met voorschrift 0.6 van het PRAS omdat het de plant- en landschapskwaliteiten binnen het huizenblok niet verbetert;
- aangezien de inrichting van deze tuin niet bedoeld is om vanuit een kwalitatief en kwantitatief oogpunt de flora te ontwikkelen;
- aangezien dat volgens de archiefplannen de kleine koer op het gelijkvloers overdekt werd;
- aangezien het niet mogelijk is om de uitvoering van deze overdekking te dateren;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de aanvraag binnenwijzigingen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een 1-slaapkamerappartement voorziet;
- aangezien het gelijkvloers een beperkte lichttoevoer heeft;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een zitruimte langs de voorgevel voorziet om de natuurlijke verlichting van de woonkamers te verbeteren;
- aangezien de zitruimte een oppervlakte van 18m<sup>2</sup> heeft;
- overwegende dat deze inrichting de aanpassing van de voorgevel op het gelijkvloers met zich meebrengt;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk in bruin hout is om de eenheid te behouden met de ramen op de verdiepingen;
- overwegende dat de aanvraag het vergroten van het raam tot het grondniveau voorziet alsook een nieuwe toegangsdeur van het type schuifdeur;
- overwegende dat de nieuwe ramen verschillende verhoudingen hebben in vergelijking met de ramen van de verdiepingen;
- aangezien de aanvraag de algemene harmonie van het gebouw schaadt;
- overwegende dat de aanvraag in de inrichting van 2 badkamers voorziet;
- overwegende dat deze inrichting niet gerechtvaardigd is voor een 1-slaapkamerappartement;
- overwegende dat de eetkamer en de keuken alleen overheadverlichting hebben;
- aangezien de kamer uitzicht heeft op de parkeerplaats;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een trap voorziet waardoor het terras op de 1e verdieping kan worden verbonden met de parkeerplaats;
- overwegende dat het appartement op het gelijkvloers privacy mist;
- overwegende dat het appartement geen privé buitenruimte heeft die toegankelijk is vanuit de leefruimten;
- overwegende dat het appartement niet beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening;
- overwegende dat de geplande wijzigingen geen kwalitatieve huisvesting toestaat;

- overwegende dat de aanvraag in afwijking is van artikel 10 van titel II van de RRU met betrekking tot natuurlijke verlichting ;
- overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een interne trap tussen de 1e en 2e verdieping voorziet;
- aangezien deze inrichting het comfort en de bewoonbaarheid van de duplex verbetert;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op het plat dak van de 3e verdieping regulariseert;
- overwegende dat de 3e verdieping is ingericht als studio;
- aangezien dit terras niet voldoet aan het burgerlijk wetboek met betrekking tot de rechte en schuine uitzichten;
- aangezien dit een verhoging van de gemene muren vereist;
- overwegende dat de aanvraag een impact heeft op de gemene bouwen;
- overwegende dat de studio het voorwerp heeft uitgemaakt van een aanvraag tot toelating voor een hotelaccommodatie van het type "rbnb";
- aangezien het niet mogelijk is om deze bestemming toe te staan;
- overwegende dat moet worden aangetoond dat de woning als residentiële wooneenheid wordt bezet;
- aangezien het goed geen fietsenstalling heeft;
- overwegende dat het tekort aan parkeerplaatsen moet worden goedge maakt;

**UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES.**

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

**De afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden), op art.4, 6, 12 et 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken , dak – hoogte, inrichting van de koer - en tuingebieden en behoud van een doorlaatbare oppervlakte) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

- gelet op de aangepaste plannen, aanvraagformulier en statistisch formulier ingediend op 06/07/2020 overeenkomstig artikel 191 van het BWRO die de volgende aanpassingen voorzien:
  - wijziging van de inrichting van het gelijkvloers;
  - wijziging van de voorgevel en de achtergevel;
  - verwijdering van het buitentrap;
- overwegende dat de aanvraag een 1-kamerappartement op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de binnenmuren af te breken;
- overwegende dat het appartement aan de goede plaatselijke ordening beantwoordt;
- overwegende dat de aanvraag in afwijking met art.10 van de titel II van de GSV is;
- overwegende dat de aanvraag de vergroting van twee ramen langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat deze verbouwingen niet voldoende zijn en dat de afwijking niet miniem is;
- overwegende de verlichting van het gelijkvloers moet verbeterd worden om conform met art.10 van de titel II van de GSV te zijn;
- overwegende dat het appartement een tuin heeft;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de voordeur en de ramen langs de voorgevel op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een algemene voordeur en een voordeur voor de fietsen voorziet;
- overwegende dat de nieuwe deuren de algemene harmonie van het gebouw schaadt en zich niet integreert met het gebouw;

- overwegende dat het beter is om slechts één voordeur voor de mensen en de fietsen te voorzien;
- overwegende dat de aanvraag niet voorziet om de kleur van de crepi langs de voorgevel te wijzigen;
- overwegende dat het appartement op het gelijkvloers en op de 1<sup>ste</sup> verdieping zelfstandig zijn;
- overwegende dat de aanvraag geen wijzigingen op de verdiepingen voorziet;
- overwegende dat het terras op de 3<sup>de</sup> verdieping te veel impact heeft op de gemene bouwen;
- overwegende dat dit terras niet nodig is;

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

- één voordeur voorzien en de gevelopeningen aligneer op deze van de verdiepingen;
- conform te zijn met art.10 van de titel II van de GSV;
- het terras op de 3<sup>de</sup> verdieping conform met het Burgerlijke Wetboek voorzien, zonder de gemeenschappelijke muur op te hogen (scherm);

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

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

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

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



Réunion de la Commission de Concertation du 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11165**

**CATIMO S.P.R.L. et MIVAK S.P.R.L.:** *la rehausse d'un immeuble de 3 appartements afin de créer un duplex 3 chambres ;*  
Avenue Guillaume De Greef 31 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse d'un immeuble de 3 appartements afin de créer un duplex 3 chambres ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - les nuisances sonores apportées par 2 étages supplémentaires ;
  - la tranquillité existante apportée par la présence unique de 3 appartements ;
  - la perte de luminosité dans la cage d'escalier ;
  - la suppression de l'utilisation du dernier palier ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une extension de 2 niveaux aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages d'un immeuble à appartements ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.15 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'accessibilité au logement par un ascenseur ;
- considérant que la cage d'escalier existante est déjà de faible superficie ;
- considérant qu'il n'est pas possible d'aménager un ascenseur sans empiéter sur la superficie habitable des appartements ;
- considérant que l'axonométrie présente 3 coupoles en toiture dont une pour éclairer la cage d'escalier mais que les plans ne représentent pas cela ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir l'éclairage naturel de la cage d'escalier ;
- considérant que la toiture a une superficie de 70m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de toiture verdurisée dans les plans mais bien dans la note explicative ;
- considérant qu'il y a lieu de favoriser les superficies perméables en prévoyant une toiture verte ;
- considérant que le séjour, la salle à manger et la cuisine font partie d'un unique espace ouvert ;
- considérant que la demande prévoit 3 chambres de 10, 13 et 17m<sup>2</sup> ainsi que 2 salles de bain ;
- considérant que la demande dépasse largement les normes minimales de superficie imposées par le RRU ;
- considérant que la rehausse s'aligne au voisin de gauche (n°33) ;
- considérant que le gabarit présente un retrait d'1m par rapport à la façade avant afin de limiter l'impacte par rapport à l'espace public ;
- considérant toutefois que ce retrait n'est pas suffisant, qu'il ne permet pas l'aménagement d'une terrasse confortable et qu'il y a donc lieu de prévoir un retrait de minimum 2 m ;

- considérant que la demande prévoit également un retrait latéral par rapport à l'immeuble voisin de droite (n°29) ainsi qu'un recul en façade arrière afin de limiter les rehausses ;
- considérant que ces retraits permettent une meilleure intégration dans le bâti existant ;
- considérant que la façade avant est orientée sud-ouest ;
- considérant dès lors que l'impact par rapport à la maison mitoyenne de droite est minime ;
- considérant que la terrasse arrière a un impact important par rapport au voisin de droite, qu'il y a donc lieu de prévoir un retrait d'1 m 90 de chaque côté de celle-ci afin d'éviter une rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en briques de couleurs grises et des châssis en aluminium gris ;
- considérant que la demande apporte une mixité au sein des logements existants ;
- considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir un retrait de minimum 2 m par rapport à la façade avant afin de permettre l'aménagement d'une terrasse confortable ;
- Prévoir un retrait d' 1 m 90 de chaque côté de la terrasse arrière afin de respecter le code civil sans rehausse des murs mitoyens ;
- Prévoir une toiture verdurisée ;
- Aménager une coupole dans la nouvelle toiture afin de maintenir l'éclairage naturel de la cage d'escalier ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et à l'art.15 du Titre II du RRU (ascenseur) 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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10739**

**Madame Najette TALHIOUI:** *le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en crèche, des transformations intérieures et l'aménagement de terrasses en façade arrière ;*  
Rue Paul Michiels 12 .

---

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 du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en crèche, des transformations intérieures et l'aménagement de terrasses en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la crèche permettra d'accueillir 12 enfants ;
- considérant que celle-ci sera ouverte de 7h15 à 18h30 en semaine et de 10h à 12h le samedi ;
- considérant que la demande prévoit de réaliser des ateliers le samedi matin ;
- considérant que d'après les plans de la situation de droit, une série de modifications ont été réalisées mais qu'il n'est pas possible de dater les travaux;
- considérant que l'annexe en façade arrière a été agrandie ;
- considérant qu'une terrasse et un escalier permettent d'accéder au jardin ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°10) afin de respecter les vues droites et/ou obliques ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la rehausse à 1m90 afin de diminuer l'impact sur l'habitation mitoyenne ;
- considérant que l'escalier permet d'avoir un accès direct au jardin ;
- considérant que le mur entre la cuisine et l'espace « garderie » a été ouvert ;
- considérant qu'une terrasse a été aménagée au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que celle-ci dépasse de 3m25 le voisin de gauche (n°10) ;
- considérant que la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen afin de respecter les vues droites et/ou obliques ;
- considérant que la rehausse est de 80cm de haut sur 1m85 de profondeur ;
- considérant que l'impact par rapport à l'habitation mitoyenne est minime ;
- considérant que les dérogations se justifient ;
- considérant que la demande prévoit un duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage ;
- considérant que le logement aux étages est occupé par la propriétaire gestionnaire de la crèche au rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que l'activité est accessoire au logement ;
- considérant que la demande est conforme au titre II du RRU ;
- considérant que la demande régularise également la lucarne au 2<sup>e</sup> étage ;
- considérant que d'après les photos aériennes, celle-ci est présente depuis 1987 ;

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

- diminuer la rehausse à 1m90 au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée ;

**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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11137**

**Monsieur M'hamed BENNASSER:** *la construction d'un immeuble de 3 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée ;*  
Rue Jules Lahaye 78 .

---

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 construction d'un immeuble de 3 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le permis J.8932 concernant la construction d'un immeuble de 2 appartements duplex avec rez-de-chaussée commercial délivré le 30/12/2011 et périmé depuis lors ;
- considérant le permis d'urbanisme J.9841 refusé le 15/11/2016 pour les motifs suivants :
  - *considérant que la demande vise à la construction d'un immeuble de 3 logements (2 appartements 1 chambre et un duplex 3 chambres) avec rez-de-chaussée commerciale ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2015 au 15/10/2015 pour cause de:*
    - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*
    - *dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;*
    - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
  - et qu'1 réclamation a été introduite;*
  - *considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur la profondeur de la construction et l'affectation du rez-de-chaussée ;*
  - *considérant que la demande correspond au précédent permis J.8932 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30/12/2011 ;*
  - *considérant que le précédent permis n'a pas été mis en œuvre ;*
  - *considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU en ce qui concerne les normes d'habitabilité des logements ;*
  - *considérant toutefois que la parcelle est mitoyenne de l'immeuble du coin de la rue Jules Lahaye et du boulevard de Smet De Naeyer et par conséquent se situe dans une partie dense de l'intérieur d'îlot ;*
  - *considérant que l'immeuble ne prévoit que de très petits espaces extérieurs pour les logements ;*
  - *considérant que la demande ne prévoit pas d'amélioration de l'intérieur d'îlot ;*
  - *considérant que la demande se base sur le gabarit de l'immeuble de coin, qu'il s'agit du gabarit le plus haut et que l'ensemble de la rue est composé d'un gabarit R+2+T;*
  - *considérant que la profondeur de l'immeuble dépasse les immeubles voisins, que la façade arrière sera très proche de l'arrière de l'immeuble du boulevard de Smet de Naeyer ;*

- *considérant l'orientation de la parcelle, sud-ouest, que la construction va dès lors engendrer des nuisances et une perte de luminosité pour les immeubles du boulevard de Smet de Naeyer ;*
- *considérant qu'il serait judicieux de limiter la profondeur de l'immeuble à celle de l'immeuble de coin sur toute la largeur ;*
- *considérant que la hauteur du bâtiment devrait se limiter à un gabarit de type R+2+T comme les maisons de la rue ;*
- *considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu, que cette nouvelle construction est dès lors en dérogation au Titre VIII du RRU ;*
- *considérant que les locaux communs sont minimalistes ;*
- *considérant qu'aucun logement ne dispose d'une cave;*
- *considérant que les appartements des 1er et 2e étages ne disposent pas de débarras ;*
- *considérant que le nombre de dérogations ne sert pas la qualité des logements mais à pouvoir obtenir les normes minimales de superficie ;*  
*Avis unanime défavorable.»*
- considérant que la présente demande correspond au précédent permis J.9841 ;
- considérant que les motifs de refus restent identiques ;
- considérant que la totalité de la parcelle est bâtie est que celle-ci ne dispose d'aucune superficie perméable ;
- considérant que la demande prévoit deux petites caves d'1,12m<sup>2</sup> , un local poubelles et un local vélos accessible depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant que les caves ne sont pas en nombre et de dimensions suffisantes ;
- considérant que les toitures plates ne sont pas des toitures vertes ;
- considérant que la demande prévoit 2 appartements une chambre et un duplex 3 chambres ;
- considérant que les appartements répondent tout juste aux normes minimales de superficie ;
- considérant que le duplex ne dispose que d'une seule salle de bain pour 3 chambres ;
- considérant que le bâtiment ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie, qu'il s'agit dès lors d'une dérogation ;
- Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau Essegem remontant au moins jusqu'au 14<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 5 – Jette, site 20 - [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- Considérant qu' il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels));

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

**Les dérogations aux art.4, 6, 10, 13 et 16 du titre I du RRU (toiture – hauteur, profondeur de la construction, éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade, maintien d'une surface perméable et citerne d'eau de pluie) et au titre VIII du RRU (emplacements de stationnement) sont refusés 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.



Vergadering van de Overlegcommissie van 18/09/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11219**

**Mijnheer en Mevrouw Mattias & Kleo VRAL - DUBOIS:** *de verbouwing van een ééngeswoning (structurele werken, isolatie van een gemene muur, inrichten van een terras en renovatie van een tuinhuis);*  
Pannenhuisstraat 141.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een ééngeswoning (structurele werken, isolatie van een gemene muur, inrichten van een terras en renovatie van een tuinhuis) nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 27/08/2020 tot 10/09/2020 in verband met:
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - 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 van een mandelig bouwwerk);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.11134 afgeleverd op 03/03/2020 voor de verbouwing van het gelijkvloers van een ééngeswoning; dat de voorziene werkzaamheden van de huidige aanvraag een aanvulling vormen aan de reeds toegelaten werkzaamheden;
- overwegende dat het goed een ééngeswoning blijft;
- gelet op de verklarende nota die bij de aanvraag gevoed is en die de voorziene werken detailleert met name:
  - isoleren van de gemene muur Nr 143;
  - een constructie boven het terras met afdak en metalen profielen;
  - renovatie van de tuinberging;
- gelet op het schriftelijk akkoord mits voorwaarden van de rechtstreekse burens op Nr 143 dat bij de aanvraag gevoegd is met betrekking tot het isoleren langs de buitenkant van het bijgebouw en van het plaatsen van metalen profielen in de gemene muren;
- overwegende dat het terras gedeeltelijk wordt bedekt met een afdak/groen dak;
- overwegende dat deze constructie boven het terras afwijkt van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van titel I van de GSV; dat deze constructie meer dan 3 meter dieper is dan het mandelig profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk Nr 143; dat deze constructie even diep is als het diepste naastliggende bouwwerk Nr 139; dat het afdak zich aan een afstand van ongeveer 3,3 m houdt ten opzichte van de mandelige as met het naastliggende bouwwerk Nr 143 en tegen de gemene muur met Nr 139 wordt ingericht; dat deze constructie een gemiddelde hoogte van 2,6 m ten opzichte van de vloer van het terras heeft;
- overwegende dat de afwijkingen miniem en aanvaardbaar zijn; dat hun impact op de naastliggende woningen miniem is;
- gelet op het feit dat de vloeroppervlakte van de tuinberging 22,99 m<sup>2</sup> bedraagt; dat de vloer, de muren en het dak worden geïsoleerd; dat het dak gedeeltelijk wordt heropgebouwd en dat een dakvenster wordt voorzien; dat een nieuwe gevelopening wordt voorzien in de voorgevel om een nieuwe raam in te richten;

- overwegende dat de tuinberging reeds bestaat en enkel gerenoveerd wordt zonder wijziging van het volume;
- overwegende dat deze constructie niet verwarmd zal zijn en niet beantwoordt aan de voorschriften van titel II van de GSV; dat deze ruimte als tuinberging dient bestemd te worden en niet als woonruimte gebruikt mag worden;
- overwegende de kwalitatieve architectuur van deze interventie langs de achtergevel;
- overwegende dat het type en de kleur van het buitenschrijnwerk, de bekleding, 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 blijkt uit de bovenvermelde motivatie dat het project strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader en niet strijdig is met goede plaatselijke aanleg;

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

- de tuinberging nooit als een woonruimte gebruiken of inrichten;

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11220**

**Monsieur Noubar Milkon:** *la transformation d'une maison de commerce avec un logement unifamilial aux étages, le remplacement des châssis en façade avant, le changement de destination d'un commerce en centre dentaire et la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'un escalier extérieur entre le premier étage et le jardin ;*  
Rue Léon Theodor 173.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison de commerce avec un logement unifamilial aux étages, le remplacement des châssis en façade avant, le changement de destination d'un commerce en centre dentaire et la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'un escalier extérieur entre le premier étage et le jardin ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 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 le permis d'urbanisme J.4762 délivré le 13/04/1972 pour des modifications en façade et en annexe du bien ; qu'il ressort de la situation de droit telle qu'elle figure dans ce permis que le bien est une maison de commerce avec logement unifamilial aux étages ; que le logement dispose d'une entrée séparée du commerce au rez-de-chaussée (actuellement commerce de textile) ;
- considérant que le retour de la vitrine actuelle est de biais et non pas perpendiculaire à la façade conformément aux plans du permis d'urbanisme ; qu'il n'est pas possible de dater avec précision cette modification ;
- considérant que plusieurs extensions ont été érigées en façade arrière du rez-de-chaussée commercial ; que, sur base des photos aériennes de gis.urban.brussels, certaines semblent exister depuis au moins 1996 et d'autres semblent avoir été érigées à une date située entre 2004 et 2012 ; qu'il en est de même de l'escalier extérieur menant au jardin qui semble être en place depuis au moins 1977 ;
- considérant que la demande vise à démolir certaines extensions (toitures et abri de jardin) ; que l'extension accolée à la façade arrière est conservée et est conforme au titre I du RRU ; que l'extension accolée au mur mitoyen avec le bâtiment au n°171 et l'escalier extérieur menant au jardin dérogent aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que ces constructions dépassent les gabarits des 2 constructions voisines ;
- considérant que cette extension de 18,21 m<sup>2</sup> servira de stock au cabinet dentaire ; qu'elle n'impacte pas le bâtiment voisin au n°175 dans la mesure où elle se situe à 3,3 m de la limite mitoyenne ; que cependant elle tend à enclaver l'espace situé entre l'annexe du bâtiment principal et l'arrière-bâtiment au n°171 ; qu'au vu de l'orientation du bien (façade arrière orientée à l'Est), elle n'impacte pas l'ensoleillement du bâtiment voisin ; que sa hauteur totale est d'environ 2,5 m ce qui en limite l'impact visuel sur le bâtiment voisin au n°171 ;

- considérant que l'escalier extérieur permet d'accéder au jardin depuis les pièces de séjour du logement unifamilial aux étages du bien ; que cela en améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ; que son emplacement est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les bâtiments voisins ; que son utilisation en sera limitée à l'accès au jardin par les occupants et qu'il n'a aucun impact pour les bâtiments voisins ;
- considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme – annexe I mentionne que le cabinet dentaire présentera une superficie de 103,07 m<sup>2</sup> ; que le PRAS autorise en zone d'habitation l'installation d'équipements d'intérêt collectif à concurrence de 250 m<sup>2</sup> par bâtiment ; que la présente demande est donc conforme aux prescriptions du PRAS ;
- considérant que l'espace existant au rez-de-chaussée se prête à une destination de type cabinet dentaire ; que la vitrine existante en aluminium gris est maintenue ;
- considérant que la demande prévoit également le remplacement des menuiseries en aluminium gris en façade avant par des menuiseries en PVC blanc avec modification des divisions intermédiaires ; que ceci améliore les performances énergétiques du bâtiment et le confort acoustique et thermique du logement ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement intérieur du logement et d'intégrer le WC situé en annexe au premier étage afin de l'intégrer dans le logement ; qu'y accéder par l'extérieur en traversant le balcon ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

- intégrer ou supprimer le WC situé en annexe au premier étage afin de l'intégrer dans le logement ;

**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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11242**

**Monsieur et Madame Nicolas & Justine WIBRIN - GUERRIER:** *l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate avec rehausse des murs séparatifs au premier étage d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Mayelle 34.

---

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 *l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate avec rehausse des murs séparatifs au premier étage d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - les vues depuis la terrasse vers les fonds voisins et le non-respect du Code civil ;
  - une erreur de représentation des profils mitoyens et une absence de cotations dans les documents graphiques ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que la terrasse déroge aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce que le pare-vue posé au niveau du mur mitoyen avec le bâtiment au n°36 et le garde-corps dépassent les gabarits des 2 constructions voisines ;
- considérant que la demande n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines ; qu'il y a lieu de prévoir un pare-vue ou une rehausse des murs mitoyens avec les 2 bâtiments voisins sur une hauteur de 1,90 m à compter du niveau fini du sol de la terrasse, ou de respecter un recul latéral de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec les 2 bâtiments voisins ; que dans le cas du placement de pare-vue ou de la rehausse des murs mitoyens, un retour de ces dispositifs devrait être prévu sur une largeur de 0,60 m à l'aplomb de la façade arrière ; que la Commission de concertation ne peut aviser favorablement une demande qui n'est pas conforme au Code civil ;
- considérant qu'il ressort des photos et documents graphiques introduits que le dessin des murs mitoyens, principalement au niveau de leurs hauteurs, n'est pas correct ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée à l'Est ; que le placement d'un pare-vue ou la rehausse du mur mitoyen avec le bâtiment au n°32 de la même rue afin de se conformer aux dispositions du Code civil risque de porter préjudice à la terrasse de cette habitation dont l'éclairage naturel, l'ensoleillement et les vues vers le Sud seront indéniablement réduits ;
- considérant que la terrasse présente au n°36 de la même rue ne respecte pas les dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers la propriété des demandeurs ;
- considérant que la terrasse présente au n°32 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.5728 délivré le 10/04/1986 ;

- considérant que la terrasse du n°36 n'a fait l'objet préalable d'aucun permis d'urbanisme et s'en trouve dès lors irrégulière ; qu'elle ne figure pas dans les plans du permis d'urbanisme délivré le 14/11/2000 pour l'extension d'une maison unifamiliale ;
- considérant qu'afin de limiter l'impact de la terrasse sur les vues et l'ensoleillement de la propriété voisine au n°32, il y a lieu de prévoir une toiture végétale ou des plantations sur une largeur de 1,90 m à compter de la limite mitoyenne avec la propriété au n°32 ;

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

- prévoir une toiture végétale ou des plantations sur une largeur de 1,90 m à compter de la limite mitoyenne avec la propriété au n°32 ;

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) 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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11244**

**Association des copropriétaires "Rés Expo I" et "Rés Expo II" : l'isolation par l'extérieur des façades des penthouses au douzième étage et le remplacement des garde-corps d'un immeuble à appartements ;**  
Avenue de l'Exposition 424 - 426.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et 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 P.P.A.S. n°2 du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 18.04.1963 ;
- considérant que la demande vise à *l'isolation par l'extérieur des façades des penthouses au douzième étage et le remplacement des garde-corps d'un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n°2 du quartier du Heymbosch en ce qui concerne les matériaux ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu la note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme qui détaille les travaux envisagés, à savoir :
  - isolation des façade du niveau penthouse afin d'en améliorer les performances énergétiques avec pose d'un enduit gris clair (RAL 9002) ou beige (RAL 1013) ;
  - remplacement de l'ensemble des garde-corps de l'immeuble vétustes et non conformes aux normes de sécurité actuelles par des garde-corps en ferronnerie blanche (RAL 9010) et vitrage feuilleté teinté gris ;
  - remplacement des éléments séparatifs des terrasses à l'identique (ferronnerie blanche et vitrage translucide) ;
- considérant que l'article 4 c) du P.P.A.S. n°2 du quartier du Heymbosch dispose que *« tous les éléments de la construction aperçus de la voie publique sont traités suivant une même conception architecturale et avec des matériaux de parement similaires (...) »* ; que le revêtement actuel est composé de pierre de France de ton beige ; qu'il en est de même sur les façades des étages inférieurs ;
- considérant que le dernier étage de l'immeuble est construit en recul par rapport à l'aplomb des façades du bâtiment ; qu'il est dans une certaine mesure beaucoup moins visible depuis l'espace public que les étages inférieurs ;
- considérant que la face inférieure des corniches en béton sera repeinte dans les mêmes tons que le crépi sur isolant des penthouses ;
- considérant que la demande prévoit un plus grand nombre de montants au niveau des gardes-corps ; que ceci n'est pas de nature à modifier de manière significative l'aspect esthétique du bâtiment et ne compromet pas l'harmonie architecturale du bâtiment ;
- considérant que la rehausse de la main courante permet d'augmenter le rôle sécuritaire du garde-corps conformément à la NBN B 03-004 relative aux garde-corps de bâtiments ;
- vu les extrait des P.V. de réunion de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble des 25 avril 2018 et 29 avril 2019 joints au dossier de demande de permis d'urbanisme et portant sur l'approbation des travaux envisagés ;

- considérant que la demande ne compromet par l'aspect esthétique des façades de l'immeuble et s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant ; que la dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n°2 est dès lors minime et justifiée ;

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

- prévoir un revêtement de ton beige (RAL 1013) pour les façades des penthouses et la face inférieure des corniches en béton ;

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n°2 du quartier du Heymbosch en ce qui concerne les matériaux est accordée 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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11078**

**Mulcos S.P.R.L.** : *la régularisation de la création d'un escalier interne entre le rez-de-chaussée et le sous-sol d'un commerce (côté droit), de la modification de la devanture, de la porte d'entrée et la fermeture de la cour à l'arrière d'un immeuble de rapport comprenant déjà 6 logements aux étages ;*  
Rond-Point du Pannenhuis 7.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la création d'un escalier interne entre le rez-de-chaussée et le sous-sol d'un commerce (côté droit), de la modification de la devanture, de la porte d'entrée et la fermeture de la cour à l'arrière d'un immeuble de rapport comprenant déjà 6 logements aux étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 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 situation de droit du bien est un immeuble de rapport comprenant :
  - des caves au sous-sol ;
  - 2 commerces au rez-de-chaussée ;
  - 2 unités de logement au 1<sup>er</sup> étage ;
  - 2 unités de logement au 2<sup>e</sup> étage ;
  - 2 unités de logement au 3<sup>e</sup> étage ;
- considérant que la création d'un escalier interne en colimaçon entre le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble (côté droit) permet au commerce dont la superficie est restreinte (23 m<sup>2</sup>) de bénéficier d'une cave privative de 17 m<sup>2</sup> ; que ceci se fait au détriment d'anciennes caves à charbon ; que cependant 6 caves subsistent pour les 6 unités de logement aux étages avec un accès séparé de celui du commerce ;
- considérant que, sur base des inscriptions des occupants au registre de la population, ce commerce (côté droit) a été exploité en tant que logement entre juillet 2001 et décembre 2013 sans que cela n'ait fait l'objet préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que la modification de la devanture (châssis en bois peint en blanc remplacés par des châssis en PVC blanc, suppression de l'arrondi dans la partie supérieure de la porte d'entrée des commerces, modification de l'emplacement de la porte en partie centrale et remplacement du soubassement en pierre bleue par un panneau plein en PVC blanc) a été effectuée entre 2004 et 2009 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme; que la demande vise cette modification et à modifier également la devanture du commerce (actuellement cordonnerie) situé à gauche de l'immeuble ; que le dessin de celle-ci est identique à celle du commerce situé en partie droite de l'immeuble ;
- considérant que cette modification nuit à la qualité architecturale de l'immeuble, qu'il serait préférable de maintenir le dessin de la vitrine existante de gauche en prévoyant des châssis en bois ;
- considérant que les châssis des logements aux étages de l'immeuble et de la cage d'escalier existants en bois peint en blanc ont été remplacés entre 2004 et 2009 par des châssis en PVC sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que les profilés des châssis en PVC sont plus larges et dès lors plus marqués en façade que ceux plus

discrets et qualitatifs en bois ; que ceci nuit à l'esthétique de l'immeuble ; que la présente demande ne porte pas sur les parties communes de l'immeuble mais uniquement sur les commerces au rez-de-chaussée ;

- considérant que la demande vise à fermer la cour située au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble afin d'y aménager 2 WC bénéficiant aux commerces ; que cette construction déroge aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'elle porte la profondeur totale de la construction à plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle ; que ceci induit que l'ensemble de la parcelle s'en trouve bâtie ;
- considérant que si la cour existante permet une amenée d'air naturel dans les commerces au rez-de-chaussée et un léger éclairage naturel, elle ne bénéficie à personne au vu de ses dimensions restreintes (à peine 2 à 3 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la demande permet aux commerces de bénéficier de sanitaires ce qui en améliore le confort ;
- considérant que les documents graphiques ne détaillent pas la hauteur des murs mitoyens donnant sur la cour ni la hauteur de la toiture projetée ; qu'il y a lieu d'en évaluer l'impact sur les habitations voisines dont la cour ou le jardin sont mitoyens à la cour de l'immeuble ;

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

- maintenir le dessin de la vitrine existante de gauche et refaire celle de droite de la même manière afin d'avoir une homogénéité dans le traitement des vitrines ;
- prévoir des châssis en bois ;
- détailler dans les documents graphiques la hauteur des murs mitoyens donnant sur la cour au rez-de-chaussée et la hauteur de la toiture projetée ;

**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 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11237**

**Monsieur et Madame Driss & Nesrine BEN MOHAMED - LETAIEF:** *la rehausse de la toiture afin de créer un nouvel étage, la démolition de la couverture d'une terrasse en façade arrière et la rénovation d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Gillebertus 43.

---

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 rehausse de la toiture afin de créer un nouvel étage, la démolition de la couverture d'une terrasse en façade arrière et la rénovation d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 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) ;
  - dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien présente une largeur de façade de 5 m mesurée entre axes mitoyens ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien se compose de :
  - un garage et une terrasse extérieure au rez-de-chaussée ;
  - un WC à l'entre-étage ;
  - un séjour avec cuisine ouverte au 1<sup>er</sup> étage ;
  - deux chambres et une salle de douche au 2<sup>e</sup> étage (sous toiture à versants) ;
- considérant que la demande vise à rehausser le faîte de la toiture de 1,4 m afin d'aménager 2 chambres bénéficiant d'une hauteur sous plafond de 2,5 m sur l'ensemble de leur superficie (2,3 m sous le faux-plafond qu'implique l'installation d'un système de ventilation de type D) ainsi qu'une salle de douche ; que l'espace ainsi dégagé sous le faîte (hauteur libre sous faîte de 2 m) permet l'aménagement d'un grenier ;
- considérant cependant que les 2 chambres aménagées au 2<sup>e</sup> étage dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;
- considérant que la rehausse déroge aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU dans la mesure où elle occupe plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle ; que la construction s'aligne au profil mitoyen de la construction voisine gauche (n°41) sans toutefois dépasser de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine droite (n°45) ; que la corniche en façade avant s'aligne à celle du bâtiment au n°41 ;
- considérant que cette rehausse n'impactera dès lors que peu les habitations voisines en terme d'ensoleillement et de vues ;
- considérant que la demande prévoit la pose d'un isolant de 10 cm revêtu de briquettes de parement de 2 cm d'épaisseur sur l'ensemble de la façade avant ; que la rehausse sera composée des mêmes matériaux que ceux déjà présents en façade (isolation avec parement en briquettes et châssis en PVC blanc reprenant les divisions du 1<sup>er</sup> étage) afin de garantir l'homogénéité de l'aspect esthétique de celle-ci ; que le soubassement en pierre bleue avec reliefs dans la partie inférieure de la façade est maintenu ;

- considérant que la pose d'une isolation extérieure augmente le confort thermique et acoustique de l'immeuble, et partant les conditions de confort et d'habitabilité de celui-ci ;
- considérant cependant que la demande ne précise pas le ton des briquettes de parement proposées ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de façade dont le ton ne s'éloigne pas trop de l'existant ;
- considérant que la demande prévoit de remplacer la porte d'entrée existante en bois peint en blanc par une porte en PVC de ton blanc ; que la porte existante structurée est qualitative et qu'il y a lieu de la maintenir et de la restaurer ;
- considérant que la demande prévoit également la démolition de la couverture de la terrasse située au rez-de-chaussée en façade arrière ; que ceci permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ; que celui-ci est imperméabilisé comme l'ensemble de la parcelle ; que cela se justifie dans la mesure où cet espace est complètement enclavé par les constructions voisines, a une orientation peu bénéfique (plein Nord et ne reçoit que peu d'éclairage naturel direct), est de dimensions restreintes (6,5 m<sup>2</sup>) et ne saurait être aménagé en jardin en pleine terre ;
- considérant qu'en séance, les demandeurs ont signalé vouloir maintenir la couverture de la terrasse du rez-de-chaussée, que la demande ne correspond dès lors plus à leur souhait ;
- considérant qu'au vu de l'importance des travaux prévus, la demande n'améliore pas de manière significative les conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

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

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et à l'art. 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....  
 .....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 18/09/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10943**

**Mijnheer en Mevrouw Pieter & Kristien ROOSELAER - LENART:** *de regularisatie van het bouwen van een dakkapel en een terras aan de achterkant van het dak, van het creëren van een binnentrap en van het inrichten van een bureau op de dakverdieping in een appartementsgebouw;*  
Ferdinand Lenoirstraat 57.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het bouwen van een dakkapel en een terras aan de achterkant van het dak, van het creëren van een binnentrap en van het inrichten van een bureau op de dakverdieping in een appartementsgebouw nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 27/08/2020 tot 10/09/2020 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 wettelijke toestand van het gebouw bestaat uit:
  - een wooneenheid op het gelijkvloers;
  - een wooneenheid op de eerste verdieping;
  - een wooneenheid op de tweede verdieping;
  - een wooneenheid op de derde verdieping;
- overwegende dat de huidige aanvraag het inrichten van een duplexappartement op de derde verdieping en de zolderverdieping voorziet; dat de ruimte gelegen onder het dak als bureau wordt gebruikt; dat deze ruimte een variabele hoogte onder het plafond inbegrepen tussen 0 en 2,3 m heeft; dat het plafond daar te laag is om deze ruimte als bewoonbaar lokaal te gebruiken;
- overwegende dat het bureau geen gemiddelde hoogte van minstens 2,20 m heeft; dat dit lokaal afwijkt van artikel 4 (hoogte onder het plafond) van titel II van de GSV;
- overwegende dat een dakkapel en dakvensters worden ingericht in het dak; dat de dakkapel uitgaat op een klein terras aan de achterkant van het dak; dat het terras en de borstwering de profielen van de twee rechtstreekse gebouwen overschrijden; dat de aanvraag dus ook afwijkt van artikels 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); dat een dakkapel reeds bestaat op de derde verdieping en dat hun cumulatieve breedte de 2/3 van de achtergevelbreedte overschrijdt;
- overwegende dat het terras en het venster in de dakkapel ongeveer 26 cm van de gemeenschappelijke grens met het gebouw gelegen op Nr 59 liggen; dat de aanvraag afwijkt van de wettelijke voorschriften van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de uitzichten op het eigendom van de nabijgelegen buur; dat de overlegcommissie geen gunstig advies mag uitspreken op een aanvraag die niet conform is met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek;
- overwegende dat de nieuwe trap tussen de derde verdieping en het bureau met terras vrij smal is; dat de toegang naar het bureau en het terras niet gemakkelijk is;
- overwegende dat de aanvraag de bestaande inrichtingen en lokalen van de wooneenheid niet verbetert; dat de vloeroppervlakte van het bureau even groot is als het hoofdvertrek op de derde verdieping; dat de bestaande wooneenheid mono-georiënteerd is op het

zuid-westen; dat het project dient om voor een verbetering van de bestaande wooneenheid te zorgen door bv. inrichtingen met dubbele hoogte plafonds, meer lichtinval in het hoofdvertrek enz.;

- overwegende dat de afwijkingen belangrijk en niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat blijkt uit de bovenvermelde motivatie dat het project niet strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader en strijdig is met goede plaatselijke aanleg;

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

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 18/09/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11281**

**LOJEGA S.C.R.L.** : *Rénover et améliorer les performances énergétiques d'une habitation unifamiliale faisant partie de la cité jardin du Heymbosch. : modifier la toiture, isoler la façade latérale (pose d'enduit sur isolant) et placer une cheminée, placer une gouttière et un auvent en façade à rue ;*  
Avenue du Heymbosch 27.

---

AVIS

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 » ;

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 que la demande fait partie de la cité jardin du « cité jardin du Heymbosch » faisant partie de l'inventaire du patrimoine architectural de la région bruxelloise ; qu'elles sont l'œuvre de l'architecte Camille Damman et de l'année 1921 ;

Procédures

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

- **Application de la prescription particulière 1.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations des zones d'habitation à prédominance résidentielle ;**
- **Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;**
- **Application de l'article 207 § 3, al. 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

Réclamations

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2020 au 10/09/2020 et qu'il n'y a pas eu de réactions ;

Projet et Motivations

Considérant que la demande porte sur les éléments suivants :

- L'isolation de la façade arrière et la toiture ;
- L'isolation partielle de la façade latérale ;
- La démolition de la toiture en tuile et son habillage en zinc pré-patiné ;
- La démolition de la toiture du loggia et sa couverture en zinc pré-patiné ;
- La création d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée ;
- La pose d'une gouttière en façade à rue en zinc prépatiné (diam 80) ;
- La pose d'une cheminée en inox sur la façade latérale ;
- L'isolation de l'annexe arrière et sa couverture en zinc prépatiné ;
- La démolition de la cheminée de l'annexe ;
- La pose de crépis sur isolant sur l'ensemble de la façade isolée ;

Considérant que le projet ne modifie pas substantiellement la volumétrie du bâti ; que les seules modifications concernent l'épaisseur ajoutée par l'isolant et la pose de l'auvent au-dessus de la porte d'entrée ; que ces éléments ajoutés n'entraînent pas de dérogation au RRU, titre I ;

Considérant que des auvents au-dessus des portes d'entrée sont présents sur les maisons voisines formant cet ensemble ;

Considérant que l'isolation de la façade latérale et la nouvelle cheminée latérale sont modérément visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 4 chambres ; qu'une seule dérogation est relevée au regard des superficies minimales (art. 3, titre II du RRU) en ce que la plus grande chambre a une superficie de 13.65 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> ; que de ce fait la dérogation est minimale et de ce fait acceptable ;

Considérant que la chambre arrière de l'étage a une superficie nette éclairante insuffisante (en référence à l'art.10 du RRU, titre II) ; que cette superficie est de 1m<sup>2</sup> au lieu de 2.32 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la salle à manger est de 3.75 m<sup>2</sup> et donc inférieure au 4 m<sup>2</sup> minimum requis (en référence à l'art.10 du RRU, titre II) ; que cette dérogation est minimale et donc acceptable ;

Considérant que la superficie du salon est de 10 m<sup>2</sup> et donc largement inférieure aux 20m<sup>2</sup> minimum requis par le titre II du RRU (art. 3, normes de superficie) ;

Considérant que les dérogations aux normes de superficie et d'éclairage naturel sont acceptables vu que le salon, la salle à manger et la cuisine forment un seul espace ;

#### De manière générale

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 de l'époque ;

Qu'il a lieu de ne pas altérer les caractéristiques de l'architecture des bâtiments formant l'ensemble de la cité jardin ;

Considérant que les modifications dans leur globalité améliorent la situation existante et l'habitabilité de ce logement ;



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.**

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 18/09/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11231**

**Mijnheer Alexander Noë:** *de verbouwing van een ééngeswoning met afbraak van een bijgebouw, inrichten van een terras en structurele werken;*  
Tilmontstraat 62.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een gebied voor openbare ruimte van de wijk en met een gemengd karakter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) Nr 8.05 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 25/02/1999 gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een ééngeswoning met afbraak van een bijgebouw, inrichten van een terras en structurele werken nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 27/08/2020 tot 10/09/2020 in verband met:
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - 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 van een mandelig bouwwerk);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag conform is met de voorschriften van het BBP Nr 8.05;
- aangezien dat het goed een ééngeswoning zal blijven;
- overwegende dat de gevel tussen de scheidingslijnen 5,00 m breed is;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van een bijkeuken gelegen op het gelijkvloers en van een overkapping boven het terras gelegen op het gelijkvloers voorziet;
- aangezien dat de voorziene binneninrichting het inrichten van een open keuken toelaat die aan de huidige behoeften van een familie beantwoordt; dat een groot vast raam en een grote deur met beglazing worden ingericht in de achtergevel; dat het raam en de deur een zicht bieden op het nieuwe terras en de tuin;
- overwegende dat het buitenterras gedeeltelijk wordt ingericht onder het volume van de badkamer gelegen op de eerste verdieping;
- overwegende dat de structurele elementen (liggers) zichtbaar blijven; dat deze elementen afwijken van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van titel I van de GSV; dat de maximale toegelaten bouwdiepte (3/4 van de totale diepte van het perceel) wordt overschreden;
- overwegende dat de nieuwe structuur geen impact heeft op de naastliggende gebouwen qua zicht en lichtinval;
- aangezien dat het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de lokalen zullen verbeterd worden;
- overwegende de kwalitatieve architectuur van deze interventie langs de achtergevel;
- overwegende dat het type en de kleur van het buitenschrijnwerk, de bekleding, 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;

- aangezien dat de aanvraag een kleine verhoging (ongeveer 0,4 m) van de gemene muren met de naastliggende gebouwen nastreeft; dat deze verhoging slechts langs de kant van de aanvrager dient voorzien te worden;
- aangezien dat de achtergevel naar het Zuiden-Westen georiënteerd is en dat de impact van de uitbreiding en de structuur op het gelijkvloers op de bezonning van het naastliggende gebouw miniem is;
- aangezien dat de verbouwing van de eetplaats met open keuken om een grotere leefruimte in te richten aan het begrip van “goede ruimtelijke ordening” beantwoordt;
- aangezien dat de aanvraag een gemiddelde hoogte van 2,4 m onder het plafond voorziet; dat de aanvraag afwijkt van art. 4 (hoogte onder het plafond) van titel II van de GSV (tekort van 0,1 m); dat de vrije hoogte onder het plafond in de eetplaats verhoogd kan worden maar enkel door de afbraak van het volume op een eerste verdieping; dat deze grote structurele werken niet voorzien worden; dat deze afwijking miniem is;
- overwegende dus dat de afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van titel I van de GSV aanvaardbaar en miniem zijn;
- 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;

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

**De afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van titel I van de GSV en op art. 4 (hoogte onder het plafond) van titel II van de GSV worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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