

Réunion de la Commission de Concertation du 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11068**

**Monsieur Abderrahim Al-Jabrouni:** *la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée en façade arrière, le réaménagement d'une maison de commerce comprenant e.a. des modifications structurelles, le remplacement de la devanture au rez-de-chaussée, des menuiseries aux étages et du garde-corps au premier étage en façade avant, l'agrandissement d'une lucarne en façade avant et la création d'une lucarne en façade arrière ; Avenue de Laeken 37.*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'habitation et de commerce du P.P.A.S. n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée en façade arrière, le réaménagement d'une maison de commerce comprenant e.a. des modifications structurelles, le remplacement de la devanture au rez-de-chaussée, des menuiseries aux étages et du garde-corps au premier étage en façade avant, l'agrandissement d'une lucarne en façade avant et la création d'une lucarne en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §1 al.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la construction de l'immeuble remonte aux années 1930 ; que celui-ci ne revêt pas un caractère architectural qu'il y a lieu de préserver en l'état ;
- considérant qu'il ressort des plans du P.P.A.S. n° 7.03 que la cour a été couverte à une date postérieure à 1991 ; que la présente demande vise à régulariser la couverture de cette cour se présentant comme une annexe au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que la prescription 2.2.2. du P.P.A.S. n° 7.03 autorise la construction d'annexes sur toute la surface de la zone d'annexes telle que définie au plan avec une hauteur maximale de 3,5 m ; que la demande y est conforme ;
- considérant que cette couverture déroge à l'art. 4 (profondeur de la construction) en ce que plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle est construit ; que l'emprise au sol du bâtiment est dès lors de 100% ; qu'au vu de la configuration de la parcelle et du fait qu'elle se finit en sifflet, est fortement enclavée entre les constructions voisines et est orientée plein Nord, la couverture de la cour se justifie pour des raisons de salubrité ;
- considérant que la dérogation est dès lors minime et justifiée ; que la couverture de la cour n'impacte en aucun cas les constructions voisines ;
- considérant que, dans la situation de droit, le bien est occupé au rez-de-chaussée par un commerce (fleuriste) et les étages par un logement unifamilial ; que la demande vise à conserver un commerce au rez-de-chaussée (salon de soins corporels) ; que d'après le formulaire de demande de permis d'urbanisme – annexe I, le commerce s'étendra

également au 1<sup>er</sup> étage ; que les plans représentent un séjour/bureau au 1<sup>er</sup> étage ; qu'une chambre et une salle de douche sont prévues au 2<sup>e</sup> étage et un dressing et une salle de projection au 3<sup>e</sup> étage (sous combles) ;

- considérant que la prescription 2.1.2 du P.P.A.S. n°7.03 dispose que les logements doivent occuper au moins 50% de la superficie plancher du bâtiment ; que le formulaire de demande de permis d'urbanisme – annexe I renseigne que 83,8 m<sup>2</sup> sont destinés au logement et 110,1 m<sup>2</sup> au commerce ;
- considérant cependant que la prescription 2.3 du PRAS autorise les commerces pour autant que leur superficie plancher soit limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble ; que la prescription 0.12, 7° du PRAS autorise la modification partielle de la destination d'un logement afin de « permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ; que tel est le cas de la présente demande ;
- considérant que le projet ne prévoit pas l'aménagement d'un accès au logement séparé de celui du commerce ; que la seule cuisine de l'immeuble se situe au rez-de-chaussée ; que le logement ne peut dès lors être occupé que par l'exploitant du commerce et que l'immeuble ne forme qu'une seule unité ; que le logement est accessoire au commerce ;
- considérant que les châssis en PVC présents en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium dont le ton n'est pas précisé dans la demande ; que les divisions aux étages sont modifiées (suppression des panneaux pleins des portes-fenêtres au 1<sup>er</sup> étage) et modification de la devanture ; que le remplacement de toutes les menuiseries permet d'assurer l'unité architecturale du bien ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir le cintrage des menuiseries aux étages afin de respecter la courbure en partie supérieure des baies ;
- considérant que le dessin de la devanture est revu et simplifié ; qu'un grand châssis fixe est prévu en partie gauche du rez-de-chaussée et une porte sur toute la hauteur de la baie en partie droite ; que l'élargissement de la porte permet une meilleure accessibilité au commerce (livraisons, accessibilité aux PMR etc.) ; qu'au vu des travaux de modification de la dalle du rez-de-chaussée, de la présence de 2 niveaux du plancher intérieur reliés par une marche et de la pente du trottoir, l'accessibilité aux PMR doit être améliorée ;
- considérant que le revêtement de la façade existant au rez-de-chaussée (briques de ton blanc) est remplacé par un revêtement en pierre noire effet marbré ; que si un tel revêtement permet de marquer le commerce (jusqu'au balcon du 1<sup>er</sup> étage) par rapport aux étages, il tranche trop et ne s'intègre pas dans le contexte urbain environnant ; qu'il y a lieu d'opter pour un revêtement plus clair ;
- considérant que le garde-corps du balcon en façade avant est remplacé par un autre garde-corps en fer dont le dessin est modifié ; que le garde-corps existant ne répond pas aux normes de sécurité (NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments ») ; qu'il y a lieu de maintenir le garde-corps existant dont le dessin est intéressant et à maintenir ;
- considérant que la demande prévoit de descendre de 1 m le niveau du plancher de la cave afin d'en faciliter l'utilisation et permettre l'aménagement d'aquariums dans le plancher du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit également d'agrandir la lucarne présente en façade avant ; que la nouvelle lucarne est conforme au titre I du RRU ; qu'elle est centrée sur la façade avant afin de respecter la symétrie aux étages ; que les joues sont habillées de zinc ; qu'elle s'intègre dans le bâti existant et améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la fenêtre de toit présente en façade arrière est remplacée par une lucarne, également conforme au titre I du RRU ; qu'elle s'intègre aussi dans le bâti existant et améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

- s'assurer que le logement n'est occupé que par l'exploitant du commerce et que l'immeuble ne forme qu'une seule unité (le logement est accessoire au commerce) dont les fonctions ne peuvent être dissociées ;
- préciser le ton des nouveaux châssis en aluminium dans la demande ;
- prévoir le cintrage des menuiseries aux étages afin de respecter la courbure en partie supérieure des baies ;
- maintenir le garde-corps existant en répondant aux normes de sécurité ;
- prévoir un revêtement de façade en pierre bleue pour le commerce au rez-de-chaussée ;
- faire en sorte que le commerce soit accessible aux PMR ;

**Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU et au P.P.A.S. n°7.03 en ce qui concerne l'affectation 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 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11217**

**Monsieur Ioannis Iliadis:** *la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport afin de créer une chambre supplémentaire pour l'appartement 2 chambres au deuxième étage ; Rue Léopold I 449.*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du P.P.A.S. n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 24/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport afin de créer une chambre supplémentaire pour l'appartement 2 chambres au deuxième étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la composition de façade ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu le permis d'urbanisme J.7622 délivré le 07/10/2003 pour la transformation d'un entrepôt en 3 lofts et 3 appartements ; que ce permis d'urbanisme ne représente pas clairement l'aménagement intérieur du bâtiment située à front de voirie et sur lequel porte la présente demande ; qu'il ressort de la situation de droit que l'appartement situé au deuxième étage de l'immeuble est un appartement 2 chambres ; que le demandeur souhaite y aménager une 3<sup>e</sup> chambre en scindant la chambre 2 en deux et en modifiant le châssis en façade avant ;
- considérant que la superficie plancher nette est suffisante pour y créer une chambre supplémentaire de 10 m<sup>2</sup> conforme à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU ; que la modification du châssis en façade permet de répondre à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- considérant la qualité architecturale de la façade à rue, qu'il y a lieu de la maintenir ;
- considérant que les baies des autres étages sont conçues avec les mêmes matériaux de façade (briques de verre, châssis de forme carrée en aluminium) ; que la modification d'un seul niveau va nuire à la qualité architecturale de la façade ;

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

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n° 8.05 en ce qui concerne la composition de façade est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11226**

**Monsieur Patrick MEINGUET** : *la modification du permis d'urbanisme J.10310 : la transformation d'un appartement duplex au rez-de-chaussée et premier étage en un appartement 1 chambre, la modification de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée et la création d'un escalier hélicoïdal extérieur dans un immeuble de rapport de 3 unités de logement ;*

Avenue Odon Warland 82.

---

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 modification du permis d'urbanisme J.10310 : la transformation d'un appartement duplex au rez-de-chaussée et premier étage en un appartement 1 chambre, la modification de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée et la création d'un escalier hélicoïdal extérieur dans un immeuble de rapport de 3 unités de logement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 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.10310 délivré le 16/04/2019 pour la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, un appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage et un appartement une chambre sous combles) et la réouverture des balcons en façade arrière ;
- considérant que les dispositions de l'article 102/1 sont rencontrées pour pouvoir prétendre à la modification du permis d'urbanisme ;
- considérant que la présente demande vise à modifier le permis d'urbanisme J.10310 ; qu'elle prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - de ne plus former un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'aménagement au rez-de-chaussée d'un atelier destiné au logement du 1<sup>er</sup> étage et le réaménagement des locaux communs ;
  - le placement d'un escalier hélicoïdal extérieur reliant l'appartement au 1<sup>er</sup> étage avec le jardin ;
  - le réaménagement des locaux du logement au 1<sup>er</sup> étage afin de former un appartement 1 chambre ;
  - le réaménagement des locaux du logement au 2<sup>e</sup> étage afin de former un appartement 2 chambres ;
  - la modification des baies en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- considérant que la construction d'un escalier hélicoïdal extérieur déroge aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les profils des constructions voisines ; que celui-ci est néanmoins centré sur la façade arrière et que son impact est très limité sur l'ensoleillement et les vues depuis les habitations voisines ; que l'escalier permet de relier l'appartement au 1<sup>er</sup> étage avec le jardin ; que ce logement bénéficie dès lors d'un espace extérieur, ce qui en améliore les conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant que les dérogations sont minimales et justifiées ;

- considérant que l'aménagement des locaux du logement au 1<sup>er</sup> étage est modifié ; que le séjour et la cuisine sont aménagés en façade arrière et la chambre avec salle de bain en façade avant ;
- considérant que la baie du séjour en façade arrière est agrandie ; que celle-ci ne permet néanmoins pas d'apporter suffisamment d'éclairage naturel et implique une dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; que le déficit en éclairage naturel est d'environ 3,2 m<sup>2</sup> ; que la dérogation est importante, d'autant plus qu'elle concerne la pièce principale de séjour du logement ; qu'il y a lieu d'agrandir la baie du séjour afin de tendre au respect de l'art. 10 du titre II du RRU ;
- considérant que l'aménagement des locaux du logement au 2<sup>e</sup> étage est modifié ; que la cuisine est déplacée en façade avant et séparée du séjour par une cloison ; que le cloisonnement des chambres en façade arrière est modifié et les chambres 1 et 2 sont permutées ; que la baie de la chambre 1 est agrandie ;
- considérant que cette modification implique une dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la chambre 2 ; que le déficit en éclairage naturel est d'environ 0,8 m<sup>2</sup> ; que la suppression de la porte en partie vitrée donnant sur la terrasse est supprimée ; que son maintien ou le placement d'une fenêtre avec allège permettrait de supprimer la dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU ;
- considérant qu'il y a lieu de détailler dans la demande le type d'activité exercée dans l'atelier au rez-de-chaussée ;
- considérant du reste que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'intègre dans le cadre urbain environnant ;

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

- agrandir la baie du séjour du logement au 1<sup>er</sup> étage afin de tendre au respect de l'art. 10 du titre II du RRU ;
- prévoir le maintien des baies dans la cuisine au 1<sup>er</sup> étage et la chambre 2 du logement au 2<sup>e</sup> étage ;
- détailler dans la demande le type d'activité exercée dans l'atelier au rez-de-chaussée ;

**Les dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) et à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne le séjour du logement au 1<sup>er</sup> étage 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.**

**La dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la chambre 2 du logement au 2<sup>e</sup> étage est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....  
.....

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



Réunion de la Commission de Concertation du 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11241**

**Monsieur et Madame Mohamed & Rachida KALLAH – BOUGHASSAL** : *la régularisation de l'aménagement de 2 appartements-duplex, de l'extension arrière au rez-de-chaussée, de l'imperméabilisation du jardin, l'extension en façade arrière aux premier et deuxième étages et la création d'une lucarne avec terrasse attenante au troisième étage d'un immeuble de rapport ;*

Rue de la Résistance 19.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement de 2 appartements-duplex, de l'extension arrière au rez-de-chaussée, de l'imperméabilisation du jardin, l'extension en façade arrière aux premier et deuxième étages et la création d'une lucarne avec terrasse attenante au deuxième étage d'un immeuble de rapport ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 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) ;
  - dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
  - 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 la situation licite du bien telle que connue de l'administration sur base de l'inscription des occupants au registre de la population est un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement (un appartement au rez-de-chaussée, un appartement au 1<sup>er</sup> étage, un appartement au 2<sup>e</sup> étage et des mansardes non aménagée sous toiture) ; que la situation de fait du bien est un immeuble de rapport de 2 unités de logement ;
- considérant que le bien présente une largeur de façade de 5 m mesurée entre axes mitoyens ;
- considérant que la présente demande vise à en revoir l'aménagement et à les agrandir afin de créer :
  - des locaux communs et 2 caves privatives au sous-sol ;
  - un appartement-duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
  - un appartement-duplex 1 chambre au 2<sup>e</sup> étage et sous toiture ;
- considérant que, sur base des photos aériennes de gis.urban.brussels, l'annexe en façade arrière du rez-de-chaussée a été érigée entre 1996 et 2004 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'une partie conséquente du jardin a été imperméabilisé entre 1996 et 2009 ;
- considérant que l'annexe au rez-de-chaussée déroge à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce qu'elle est plus profonde que le gabarit de la construction voisine la plus profonde et plus haute que le gabarit de la construction voisine la plus haute ; que sa construction a nécessité la rehausse des murs séparatifs avec les 2 bâtiments voisins d'environ 0,5 m ;

- considérant que la façade arrière du bien est orientée Nord-Ouest ; que la rehausse des murs séparatifs a un impact minime sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ; que les dérogations sont dès lors minimales et justifiées ;
- considérant que l'annexe porte à 18,05 m la profondeur totale de la construction au rez-de-chaussée au lieu de 14,2 m ; que ceci permet l'aménagement d'une cuisine ouverte aux dimensions généreuses permettant de répondre aux besoins actuels d'une famille ;
- considérant néanmoins qu'une telle profondeur de construction entraîne un déficit important en éclairage naturel d'environ 4,6 m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante ; que ceci déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- considérant qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies de la façade avant qu'il y a lieu de maintenir en l'état ; que les baies en façade arrière peuvent être agrandies et des coupoles/lanterneaux placés en toiture afin de combler le déficit en éclairage naturel ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'imperméabilisation d'une partie du jardin, la zone de cours et jardins est perméable (pleine terre) sur moins de 50 % de sa superficie ; que seul un parterre le long des murs séparatifs avec les autres propriétés est conservé en pleine terre et végétalisé, ce qui ne s'inscrit pas dans le développement qualitatif de la flore tel que mentionné dans la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- considérant donc que les dérogations à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ne sont pas minimales et justifiées ;
- considérant que la construction d'une annexe en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage permet la création d'une salle de bain avec WC pour l'appartement-duplex au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ; que cette annexe est conforme au titre I du RRU ; qu'elle implique néanmoins la suppression d'une fenêtre donnant dans la chambre 2 dont l'aménagement implique une dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; que la baie de la chambre 2 pourrait être agrandie afin de se conformer à l'art. 10 du titre II du RRU ;
- considérant que la construction d'une annexe en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage permet la création d'une salle de bain avec WC pour l'appartement-duplex au 2<sup>e</sup> étage et combles ; que cette annexe déroge dans sa partie supérieure à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le gabarit de la construction voisine au n°17 (moins profonde et moins haute) de plus de 3 m ; que la profondeur maximale de la construction au 2<sup>e</sup> étage dépasse de 1,6 m le gabarit du n°17 ; qu'elle implique la suppression d'une fenêtre qui donnerait dans la salle à manger au 2<sup>e</sup> étage qui ne recevra plus d'éclairage naturel direct ;
- considérant que les annexes aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ne se justifient pas dans la mesure où le volume du bâtiment existant permet l'aménagement d'une salle de bain/douche avec WC sans devoir recourir à une augmentation de celui-ci ; que le hall de nuit au 1<sup>er</sup> étage est suffisamment grand que pour accueillir cette fonction ; que la salle de bain prévue au 2<sup>e</sup> étage est redondante avec celle prévue sous combles ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les aménagements intérieurs afin de ne pas prévoir d'extensions en façade arrière ;
- considérant que la suppression des annexes aux étages permet également le maintien de la fenêtre dans la façade latérale de la chambre 2 au 1<sup>er</sup> étage et celle dans la façade arrière de la salle à manger au 2<sup>e</sup> étage et supprime la dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit également la création d'une lucarne avec terrasse attenante au troisième étage (combles) et non au 2<sup>e</sup> étage comme mentionné erronément dans l'objet de la demande ; que celle-ci permet l'aménagement d'un escalier plus praticable afin d'accéder à l'espace sous toiture et d'une baie avec porte-fenêtre permettant un accès à la terrasse créée sur la toiture plate de l'annexe existante au 2<sup>e</sup> étage ;
- considérant que la lucarne est conforme au titre I du RRU ;

- considérant que la terrasse déroge à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le gabarit de la construction voisine au n°17 (moins profonde et moins haute) de plus de 3 m ;
- considérant que cette terrasse est accolée au bâtiment le plus haut (n<sup>os</sup> 21-23) ; qu'elle n'en dépasse pas le profil et respecte une distance de 2,45 m par rapport à la limite de propriété avec le bâtiment n° 17 afin de limiter les vues vers la propriété voisine ;
- considérant qu'elle permet à l'appartement-duplex au 2<sup>e</sup> étage et sous toiture de bénéficier d'un espace extérieur ce qui en améliore les conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'intègre dans le cadre urbain environnant ;

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

- agrandir les baies en façade arrière et les coupoles/lanterneaux placés en toiture de l'annexe afin de combler le déficit en éclairage naturel et respecter l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- revoir les aménagements intérieurs afin de ne pas prévoir d'extensions en façade arrière et se conformer au titre II du RRU et maintenir les baies existantes latéralement ;
- désimperméabiliser le jardin ;

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce qui concerne l'annexe au rez-de-chaussée et la terrasse au 3<sup>e</sup> étage 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.**

**La dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne l'annexe au rez-de-chaussée, la chambre 2 au 1<sup>er</sup> étage et la salle à manger au 2<sup>e</sup> étage et les dérogations aux art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11216**

**DXA.archi S.P.R.L.** : *la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage, 1 appartement 2 chambres au deuxième étage et 1 duplex 4 chambres au troisième étage et combles) avec extensions et isolation en façade arrière et création de terrasses ;*  
Avenue Broustin 42.

---

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 transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage, 1 appartement 2 chambres au deuxième étage et 1 duplex 4 chambres au troisième étage et combles) avec extensions et isolation en façade arrière et création de terrasses ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 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'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
  - la rehausse des murs mitoyens et son impact sur l'ensoleillement et les vues depuis les habitations voisines ;
- vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 02/10/2020 qui, vu la présence du bien à l'inventaire du patrimoine architectural et de l'état de délabrement apparent de celui-ci, a requis un reportage photographique des façades avant et arrière ainsi que de l'intérieur ;
- considérant que ce reportage photographique a été introduit par le demandeur en date du 20/10/2020 ; qu'il en ressort que certains éléments architecturaux revêtent un caractère intéressant qu'il y a lieu de conserver, notamment les cheminées et les portes intérieures en bois ;
- vu le permis d'urbanisme J.10074 délivré le 11/10/2016 pour la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, 1 appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage et 1 duplex 4 chambres au 3<sup>e</sup> étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses ; que ce permis d'urbanisme est périmé faute d'avoir été mis en œuvre dans les délais légaux ;
- considérant que la présente demande est similaire au permis d'urbanisme susmentionné ;
- considérant que la demande sollicite des dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que les rehausses des murs mitoyens afin de créer des terrasses conformes au Code civil dépassent les gabarits des constructions voisines ; que le bien existant est déjà plus haut et plus profond que les bâtiments voisins ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée plein Sud ;
- considérant qu'afin de limiter l'impact du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines, il y a lieu de revoir l'aménagement des terrasses en façade arrière aux premier et deuxième étages de sorte que leur bord se situe à minimum 1,90 m des limites mitoyennes avec les bâtiments voisins ; qu'il y a lieu de prévoir des plantations

pérennes en lieu et place d'une rehausse du mur mitoyen pour la terrasse au troisième étage ;

- considérant qu'il y a lieu de vérifier et éventuellement revoir le dessin en façade arrière au niveau du décroché qui semble moins prononcé sur base des photos fournies ;
- considérant que les logements profitent tous d'un espace extérieur ; que les aménagements intérieurs sont qualitatifs et conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que le bâtiment voisin au n°40 présente le profil le plus bas des trois bâtiments concernés et que c'est ce mitoyen-là qui est rehaussé jusqu'à 16,44 mètres ;
- considérant que le bien est en mauvais état d'entretien ; que les aménagements intérieurs existants ne revêtent pas un intérêt patrimonial justifiant le maintien de certains éléments ;
- considérant néanmoins que la façade avant revêt un aspect architectural patrimonial ; qu'en cas de remplacement des châssis (fenêtres et porte), il y a lieu de se baser sur les divisions, les détails et le matériau d'origine ;
- considérant que la demande prévoit un espace de rangement pour les vélos en cave ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelle mais que chaque unité dispose d'un espace privatif de rangement en cave ; qu'un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement peut fonctionner sans local poubelle commun ;
- considérant que l'isolation du bien augmente les conditions de confort thermique et acoustique des logements ;
- considérant qu'il découle de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- essayer de conserver les portes intérieures en bois et les éléments patrimoniaux intéressants ;
- vérifier et éventuellement revoir le dessin en façade arrière au niveau du décroché qui semble moins prononcé sur base des photos fournies ;
- revoir l'aménagement des terrasses en façade arrière aux premier et deuxième étages de sorte que leurs bords se situent à minimum 1,90 m des limites mitoyennes avec les bâtiments voisins ;
- prévoir des plantations pérennes en lieu et place d'une rehausse du mur mitoyen pour la terrasse au troisième étage ;
- en cas de remplacement des châssis (fenêtres et porte), il y a lieu de se baser sur les divisions, les détails et le matériau d'origine et maintenir la porte d'origine ;
- maintenir la typologie des espaces intérieurs d'origine (3 pièces en enfilade) en diminuant le nombre de chambres par logement ;
- prévoir un local vélos accessible aisément au niveau du rez-de-chaussée permettant d'accueillir 1 vélo/chambre avec un minimum de 2m<sup>2</sup>/vélo ;

**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 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11093**

**Monsieur Musa Sarican** : *la régularisation de la construction d'une véranda en façade arrière d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;*  
Rue Esseghem 28.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'une véranda en façade arrière d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2020 au 12/06/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu l'avis unanime favorable sous conditions de la Commission de concertation du 19/06/2020 libellé comme suit :
  - « *vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *considérant que la demande vise à la régularisation de la construction d'une véranda en façade arrière d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/03/2020 au 15/03/2020 et du 02/06/2020 au 12/06/2020 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 sur base des photos aériennes tirées du site gis.urban.brussels, une annexe a été érigée en façade arrière du bien entre 1977 et 1987 ; que celle-ci a été démolie et remplacée par une véranda plus large et plus profonde entre 2004 et 2009 sans permis d'urbanisme préalable ; que la présente demande vise à régulariser la construction de ce nouveau volume ;*
  - *considérant que la véranda dépasse en hauteur et en profondeur les profils des 2 bâtiments voisins et implique que le bien occupe plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle ;*
  - *considérant que la véranda occupe entièrement la superficie de la terrasse existante ;*
  - *considérant que la véranda a une hauteur intérieure variant de 2,16 m à 2,73 m ; qu'elle est constituée de châssis en PVC blanc qu'elle est accolée à la façade arrière du bien dont le rez-de-chaussée est occupée par un logement régulier ; que suite à un réaménagement intérieur des locaux, une buanderie, une salle de bain, une cuisine et une salle à manger possèdent une fenêtre ou une porte donnant dans la véranda ;*
  - *considérant que de par la dimension des baies et la présence de la véranda – bien que vitrée en grande partie –, l'éclairage naturel de ces locaux est compromis ;*

*que ceci implique une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la salle à manger (pièce habitable) ;*

- considérant qu'il n'est pas possible de déterminer si la construction de la véranda a impliqué la rehausse des murs séparatifs avec les propriétés voisines ;*
- considérant que la façade arrière du bien est orientée au sud ; qu'elle bénéficie donc d'une orientation favorable en matière d'ensoleillement et que la véranda ne devrait avoir qu'un impact minime en terme d'ombres projetées sur les bâtiments voisins ;*
- considérant que la présence de la véranda et le maintien des baies vitrées existantes en façade arrière ne permettent pas une bonne ventilation des locaux ;*
- considérant que le maintien de la véranda se justifie pour autant que les baies présentes dans la façade arrière soient agrandies et que les châssis soient pour partie supprimés afin d'en améliorer l'éclairage naturel et la ventilation et donc les conditions de confort et d'habitabilité ;*
- considérant que la remise présente en fond de parcelle semble dispensée de permis d'urbanisme ; qu'il y a néanmoins lieu de prévoir une finition de qualité et l'utilisation de matériaux de qualité et pérennes ;*

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

- agrandir les baies présentes dans la façade arrière et supprimer en partie les châssis afin d'améliorer l'éclairage naturel et la ventilation des locaux donnant sur la véranda ;*
- prévoir une finition de qualité et l'utilisation de matériaux de qualité et pérennes pour la remise située en fond de parcelle ;*

*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. La dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.*

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

- vu la note explicative introduite par le demandeur en date 12/10/2020 qui justifie le maintien des actes et travaux conformément à la demande initiale ; qu'il est demandé de ne pas devoir agrandir les baies présentes dans la façade arrière et supprimer en partie les châssis afin d'améliorer l'éclairage naturel et la ventilation des locaux donnant sur la véranda ; que des photos sont jointes afin de démontrer un éclairage naturel suffisant des locaux ; que la demande vise à répondre partiellement aux conditions de l'avis de la Commission de concertation du 19/06/2020 ;
- considérant que la Commission de concertation ne remet pas un avis sur base de la qualité des aménagements déjà effectués (en infraction) mais analyse le projet au regard du bon aménagement des lieux, du respect des normes d'habitabilité et des autres réglementations urbanistiques ;
- considérant qu'il ressort de l'analyse des nouveaux documents que le problème de ventilation des locaux et d'éclairage naturel des séjours centraux et des pièces donnant dans la véranda reste entier ;
- considérant que le Conseil d'Etat a, à maintes reprises, rappelé que la décision de l'autorité délivrante ne peut être infléchi par le poids du fait accompli ; que la Commission de concertation maintient les conditions de son avis unanime favorable du 19/06/2020 et estime qu'il n'y a pas lieu de le modifier au regard des nouveaux éléments apportés par le demandeur dans le dossier ;



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

- agrandir les baies présentes dans la façade arrière et supprimer en partie les châssis afin d'améliorer l'éclairage naturel et la ventilation des locaux donnant sur la véranda ;
- prévoir une finition de qualité et l'utilisation de matériaux de qualité et pérennes pour la remise située en fond de parcelle ;

**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. La dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11283**

**Madame Sarah Ben Sliman:** *la transformation d'une maison unifamiliale en 2 appartements (1 studio et 1 appartement 3 chambres) et la régularisation de la construction d'une annexe en façade arrière ;*  
Avenue Vincent Vandermaelen 25 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS N° 2 QUARTIER DU HEYMBOSCH approuvé par l'A.G du 06-07-1959 : zone de construction en ordre semi-ouvert ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison unifamiliale en 2 appartements (1 studio et 1 appartement 3 chambres) et la régularisation de la construction d'une annexe en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée a été construite entre 2018 et 2019 ;
- considérant que les prescriptions du PPAS imposent un plan unique en façade arrière ;
- considérant que l'extension s'intègre dans le bâti existant et n'implique pas de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que les chambres ont une superficie de 11,92m<sup>2</sup> , 8,87m<sup>2</sup> et 10,23m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3 du titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une chambre de 14m<sup>2</sup> ;
- considérant que la pièce de vie a une superficie de 37,31m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un studio au 2<sup>e</sup> étage, que cependant au vu des plans il s'agit d'un appartement une chambre puisque les espaces sont différenciés ;
- considérant que le séjour a une superficie de 25,47m<sup>2</sup> et que la chambre a une superficie de 11,24m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que ce logement est également en dérogation à l'art.3 du titre II du RRU ;
- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
  - une cave privative par logement;
  - un local compteurs;

- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU ;
- considérant que la demande ne prévoit aucun de ces équipements ;
- considérant que la demande crée un déficit en place de parking ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte de garage existante en bois par une porte sectionnelle en bois ;
- considérant que le garage a une profondeur de 3m89 ;
- considérant qu'il n'est pas possible d'y garer une voiture ;
- considérant le nombre de dérogation ;
- considérant qu'aucun des logements n'est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la demande afin de prévoir des logements conformes au titre II du RRU ;

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

- revoir les aménagements intérieurs en respectant le Titre II du RRU ;

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit est acceptée et les dérogations aux art.3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ( superficies minimales, local commun à ordures/vélos/nettoyage) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	.....
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	.....
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	.....
ADMINISTRATION COMMUNALE	.....
	.....
	.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10996**

**Monsieur Marc DEGRYSE:** *l'aménagement d'un appartement 1 chambre sous les combles, la construction d'une lucarne dans le versant arrière, l'aménagement de terrasses et des transformations intérieures dans un immeuble comprenant déjà un commerce avec un atelier au rez-de-chaussée et deux appartements 1 chambre aux 1er et 2e étages ;*  
Rue Léon Theodor 146 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'un appartement 1 chambre sous les combles, la construction d'une lucarne dans le versant arrière, l'aménagement de terrasses et des transformations intérieures dans un immeuble comprenant déjà un commerce avec un atelier au rez-de-chaussée et deux appartements 1 chambre aux 1er et 2e étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 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 demande prévoit un appartement une chambre de 62m<sup>2</sup> ;
- considérant que les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage sont des appartements une chambre ;
- considérant que la demande n'apporte aucune mixité de logements ;
- considérant cependant que les appartements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage ont une superficie de 101m<sup>2</sup> et 86m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors qu'il s'agit de logements de qualité répondant largement aux normes minimales de superficie ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>e</sup> étage avec un recul d'1m90 par rapport au voisin de gauche afin de ne pas rehausser les murs mitoyens ;
- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
  - une cave privative par logement;
  - un local compteurs;
- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU ;
- considérant que le bien dispose de 2 grandes caves au sous-sol et que la demande prévoit une buanderie intégrée au logement sous les combles;
- considérant que la demande prévoit un local vélos au sous-sol ;

- considérant que la demande prévoit des transformations au niveau de l'accès des appartements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage afin de créer une entrée unique ;
- considérant que ces transformations améliorent la qualité de ces logements ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- considérant que les dérogations sont minimales et justifiables ;

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

- ne pas utiliser la mezzanine comme pièce habitable.

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 23/10/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11272**

**Mijnheer Paul VAN MERODE:** *het verbouwen van een tweewoonst met atelier naar een eengezinswoning, de wijziging van het bijgebouw langs de achtergevel en van de voorgevel; Esseghemstraat 32 .*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een tweewoonst met atelier naar een eengezinswoning, de wijziging van het bijgebouw langs de achtergevel en van de voorgevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 01/10/2020 tot 15/10/2020 in verband met:
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - 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);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag een nieuw plat dak op eenzelfde niveau voor het bijgebouw voorziet;
- overwegende dat de bijgebouw dieper gelegen is dan de burelen en dieper gelegen is dan  $\frac{3}{4}$  van het perceel;
- overwegende dat de aanvraag geen waterdoorlaatbare buitenruimte voorziet;
- overwegende dat de aanvraag in afwijking is met art.13 van de titel I van de GSV;
- overwegende dat de aanvraag een waterdoorlaatbare oppervlakte van 50% moet voorzien;
- overwegende dat de aanvraag geen groen dak voorziet;
- overwegende dat de aanvraag geen verbetering van het binnenhuizenblok voorziet;
- overwegende dat de afwijkingen niet miniem en niet te verantwoorden zijn;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag 3 slaapkamers en 2 badkamers voorziet;
- overwegende dat er leefruimten in plaats van het atelier ingericht worden;
- overwegende dat de verlichting van het gelijkvloers door het plaatsen van nieuwe koepels wordt verbeterd;
- overwegende dat de aanvraag een nieuwe ingang deur met een raam langs de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de ramen in wit PVC en het schilderen van de garagepoort in wit voorziet;
- overwegende dat de bestaande garagepoort behouden wordt om een toegang tot het fietslokaal en tot de woning te hebben;
- overwegende dat de deur langs de voorgevel toegang geeft tot een kantoor en tot de kelders;
- overwegende dat de voorgestelde binneninrichting van het gelijkvloers niet aan het begrip van "goede ruimtelijke ordening" beantwoordt;

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

**De afwijkingen op art.4, 6 en 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken , dak – hoogte en (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) 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 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11250**

**Monsieur et Madame Luc-Yolanda Tillé-Fraizzoli:** *la modification du revêtement des façades avant de 2 maisons unifamiliales ;*  
Rue Corneille De Clercq 23-25 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la modification du revêtement des façades avant de 2 maisons unifamiliales ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
  - 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 ces deux maisons ont été bâties en 2004 ;
- considérant que le revêtement existant en bois recouvert d'une pellicule de bakélite se dégrade malgré un entretien régulier ;
- considérant que la demande vise à placer un revêtement de meilleure durabilité ;
- considérant que la demande prévoit une corniche et une lucarne en zinc ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement des panneaux en bois par des panneaux en fibro-ciment de teinte grise (RAL 7022) ;
- considérant que les châssis existants en aluminium gris (RAL 7022) sont maintenus ;
- considérant dès lors que le revêtement contribue à l'harmonie du bâtiment ;
- considérant que la demande prévoit la pose d' un nouvel enduit de ton blanc cassé ;
- considérant que le PPAS impose des matériaux de parement ; que la dérogation avait déjà été accordée dans le cadre du permis d'urbanisme J.7570 ;
- considérant que la demande vise à améliorer l'aspect des façades ;

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

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



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 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11253**

**Monsieur et Madame Xavier-Cristèle Tackoen- Vanvarenberg:** *la construction d'une extension aux 1er et 2e étages en façade arrière d'une maison unifamiliale et la rénovation de la toiture ;*  
Rue Tilmont 69 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.05 quartier Albert approuvé par l' A.G du 24.02.1999: espace public du quartier et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension aux 1er et 2e étages en façade arrière d'une maison unifamiliale et la rénovation de la toiture ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 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 aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la réfection totale de la toiture, entraînant une rehausse de 16cm ;
- considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bien ;
- Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures et la construction d'annexes ;
- Considérant que les annexes dépassent la profondeur maximale autorisée au niveau du PPAS ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaire ;
- Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage implique une rehausse du mur mitoyen de gauche (n°69) de 3m25 de profondeur sur 3m de hauteur ;
- Considérant que la dérogation est minime et permet d'aménager une douche et une baignoire dans la salle de bain ;
- Considérant qu'une toiture verte de 6,5m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la qualité de l'intérieur d'îlot est améliorée ;
- Considérant que l'extension du 2<sup>e</sup> étage présente un retrait afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que cette terrasse n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que le voisin de droite (n°71) est plus profond ;
- Considérant que les extensions sont orientées Nord-Est ;
- Considérant dès lors que l'impact par rapport aux habitations mitoyennes est minime ;
- Considérant que la volumétrie s'intègre dans le bâti environnant ;

- Considérant que la demande prévoit un crépi blanc cassé en façade arrière et des châssis en bois gris pour les baies des étages ;
- Considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- Considérant que la demande est conforme au titre II du RRU ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE 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 la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 23/10/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11280**

**DAUVIL N.V.** : *de verbouwing van een handelshuis tot 3 appartementen, de verhoging van het gebouw en de wijziging van de achtergevel;*  
de Smet de Naeyerlaan 492 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een handelshuis tot 3 appartementen, de verhoging van het gebouw en de wijziging van de achtergevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 01/10/2020 tot 15/10/2020 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 de stedenbouwkundige vergunning J.9971 die op 24/10/2017 werd afgeleverd;
- overwegende dat het goed verkocht wordt;
- overwegende dat de werken gestart werden maar dat de eigenaar andere verbouwingen aangevraagd heeft;
- overwegende dat de aanvraag een 1-kamerappartement op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de leefruimte een oppervlakte van 32,38m<sup>2</sup> heeft;
- overwegende dat de badkamer in de slaapkamer geïntegreerd is;
- overwegende dat het beter is om een badkamer in een andere ruimte te voorzien;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de voorgevel op het gelijkvloers niet in goede staat is;
- overwegende dat de aanvraag zwart aluminium buitenschrijnwerken voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een witte bepleistering op het gelijkvloers en langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een 2-kamersappartement op de 1<sup>ste</sup> verdieping voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een nieuw terras langs de achtergevel voorziet;
- overwegende dat dit terras een verhoging van de linker gemene muur met 2m85 op 1m90 vereist;
- overwegende dat de achtergevel oost-zuid georiënteerd is ;
- overwegende dat het terras een impact zal hebben op het naastliggende perceel;
- Overwegende dat de aanvraag de verhoging van het dak voorziet om een 3-kamersduplex te creëren;
- Overwegende dat de aanvraag een verhoging van de rechter gemene muur vereist;
- Overwegende dat de impact op de rechterbuur miniem is;
- Overwegende dat de linkerbuur hoger is;
- Overwegende dat de aanvraag een witte bepleistering zoals het gelijkvloers voorziet;
- Overwegende dat het nieuw volume in zijn omgeving geïntegreerd is;
- Overwegende dat de aanvraag een terras langs de achtergevel voorziet;
- Overwegende dat het terras van het appartement een direct uitzicht heeft op de burens;
- Overwegende dat de aanvraag het wettelijke wetboek zonder verhoging van de gemene muren moet respecteren;

- overwegende dat artikels 16, 17 en 18 van de Titel II van de GSV voorzien dat de nieuwe appartementsgebouwen volgende lokalen moeten bevatten en dat de aanvraag ze voorziet:
  - een lokaal voor opslag van huisvuil;
  - een fietslokaal;
  - een lokaal voor de berging van de schoonmaakmateriaal;
  - een kelder per wooneenheid;
  - een meterruimte;
- overwegende dat voor een bestaand gebouw en voor werken die een invloed hebben op gemeenschappelijke lokalen, er reden is om de gelijkvormigheid van het gebouw aan deze artikels van Titel II van de GSV te verbeteren;
- overwegende dat de aanvraag 3 grote kelders op het ondergrondse niveau voorziet;
- overwegende nochtans dat de kelders een hoogte van 1m85 hebben;
- overwegende dat de aanvraag in afwijking met art.4 van titel II van de GSV is (hoogte onbewoonbaar ruimte) maar dat dit een bestaande toestand is;
- overwegende dat de aanvraag een plaats voor de fietsen in de gang op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat het beter is om een gescheiden lokaal met genoeg afmetingen in te richten;
- overwegende dat de aanvraag een plat dak van 61,35m<sup>2</sup> zonder groen dak voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de bewoonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de appartementen verbetert;
- overwegende dat de appartementen beantwoorden aan de goede plaatselijke ordening;
- overwegende dat er geen architect verantwoordelijk voor de controle van het werf is;

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

- de diepte van het terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping te beperken tot 1m ;
- Het wettelijke wetboek respecteren voor het terras op de 3<sup>de</sup> verdieping zonder de verhoging van de gemene muren;
- Een groen dak te voorzien;
- In het document Bijlage I de architect aanwijzen die verantwoordelijk is voor de controle van de werf;
- Een fietslokaal ( voor 6 fietsen) te voorzien ;
- Zich voor het schrijnwerk op de verdieping en bazeren op de oorspronkelijke grootte;
- Zich voor de wijzigingen op de benedenverdieping bazeren op de vorm en materialen van de oorspronkelijke winkelpui;

**De afwijking op art.4 en 6 van titel I van de GSV (dak-hoogte en diepte van de bouwwerken) en op art. 4 van de Titel II van de GSV ( hoogte onbewoonbaar ruimte) 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 constitatieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11262**

**IMMO CONCEPT SOLUTION S.P.R.L.** : *la régularisation de la construction d'un immeuble de 11 appartements avec 11 emplacements de parking ;*  
Rue Esseghem 3 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'un immeuble de 11 appartements avec 11 emplacements de parking ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 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 4 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - la volonté d'être entendu en commission de concertation;
  - le manque de transparence;
  - le non-respect des règles urbanistiques ;
  - le contournement des avis de la commission de concertation ;
  - les dégâts causés par le chantier ;
  - le manque d'intégration du bâtiment par rapport à la rue de type « champêtre » ;
  - la présence d'un sol marécageux ;
  - le gabarit du bâtiment ;
- considérant que le permis d'urbanisme J.9794 délivré le 23/06/2015 concernant la construction d'un immeuble de 11 logements avec 11 emplacements de stationnement au sous-sol n'a pas été respecté ;
- considérant le permis J.10735 classé sans suite le 28/08/2019 concernant la modification du permis J.9794: modifications de façade (modifications des châssis, changement de matériau, modifications de l'escalier extérieur) et modifications intérieures dans un bâtiment ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 05/06/2015 émis dans le cadre du permis J.9794 suivant :
  - « *vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS);*
  - *considérant que la demande initiale vise à la construction d'un immeuble de 12 logements avec 12 emplacements de stationnement au sous-sol;*
  - *considérant que la demande modifiée vise à la construction d'un immeuble de 11 logements avec 11 emplacements de stationnement au sous-sol;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/04/2015 au 30/04/2015 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);**et que 7 réclamations ont été introduites dont une pétition de 37 signatures;*
  - *considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur le gabarit, l'imperméabilisation d'une zone inondable et les vis-à-vis créés par rapport aux immeubles voisins;*

- *considérant que la hauteur de la corniche prévue entre 9m et 9,84m peut se justifier;*
- *considérant qu'une toiture aussi haute permet d'y installer toutes les installations techniques afin que celles-ci soient intégrées dans le bâtiment conformément au RRU ;*
- *considérant que la demande tient compte de la remarque émise par la commission de concertation du 30/01/2015 et prévoit un recul de 3 mètres à partir du 1<sup>er</sup> étage par rapport à la parcelle voisine de gauche;*
- *considérant que le demandeur justifie le maintien d'un niveau de sous-sol dans sa note explicative;*
- *considérant que la demande prévoit un revêtement clair pour le bâtiment et que par conséquent celui-ci paraît moins massif et s'intègre mieux dans le contexte ;*
- *considérant que la hauteur moyenne des bâtiments de la rue Essegheem est de R+1+T, que celle du boulevard est de R+4+ ET ;*
- *considérant qu'un bâtiment avec une toiture à deux versant se rapproche plus des gabarits de la rue Essegheem et moins de ceux des bâtiments boulevard de Smet de Naeyer qui ont le plus souvent une toiture plate ;*
- *considérant dès lors que le bâtiment présente un gabarit de transition entre les bâtiments du boulevard de Smet de Naeyer et ceux de la rue Essegheem ;*
- *considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU;*
- *considérant que dans la nouvelle demande l'aménagement des appartements est plus rationnelle;*

**Avis unanime favorable** à condition de :

- *verdurer toutes les toitures plates ;*

**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 ».**

- *considérant l'ordre verbal d'arrêt des travaux donné le 10/07/2019 ;*
- *considérant le courrier envoyé en date du 17/07/2019 signalant que la demande de permis ne pouvait faire l'objet d'un permis modificatif vu l'état d'avancement des travaux ;*
- *considérant dès lors que la présente demande vise à régulariser les travaux non conforme au permis J.9794 ;*
- *considérant le PV d'infraction n° 8/2019 rédigé suite à la visité du 04/12/2019 ;*
- *considérant l'avis de la commission de concertation du 28/06/2019 émis dans le cadre du permis J.10735 suivant :*
  - *“vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *Considérant que l'affectation prévue, à savoir du logement est compatible avec cette zone du PRAS ;*
  - *considérant que la demande vise à la modification du permis J.9794: modifications de façade (modifications des châssis, changement de matériau, modifications de l'escalier extérieur) et modifications intérieures;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2019 au 20/06/2019 pour cause de :*
    - *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);*
  - *considérant que 4 réclamations ont été introduites ;*
  - *considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur le fait que le permis J.9794 délivré ne réponde pas à un bon aménagement des lieux, que les modifications apportées sont guidées par des motifs financiers, sur le souhait de revoir complètement le projet, et sur les niveaux des étages qui dépassent ceux des étages existants des bâtiments voisins ;*
  - *considérant le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci ; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édiction ;*



- *considérant dans le présent cas que le permis J.9794 a été délivré, qu'il s'agit d'une procédure de permis modificatif, que le demandeur a donc toujours le droit de mettre en œuvre le permis initial, qu'il ne revient pas à la commission de statuer sur le bon aménagement des lieux du permis initial déjà délivré ;*
- *considérant que des éléments techniques obligent le demandeur à rehausser légèrement la toiture (14.50 m autorisé et 14.655 m demandé), que cette augmentation et les raisons de ce changement sont raisonnables dans le contexte environnant et convaincantes ;*
- *considérant que les niveaux des dalles des étages n'ont donc pas changé de manière déraisonnable par rapport à ceux prévus dans le permis initial ;*
- *considérant que la demande prévoit de supprimer le décrochement en façade arrière du côté du voisin du n°348 bd de Smet de Naeyer ;*
- *considérant que ce décrochement permettait de dégager une vue droite dans la chambre puisque parallèle au mur mitoyen ;*
- *considérant cependant que celle-ci n'était pas conforme au Code Civil ;*
- *considérant que ce qui est proposé dans la présente demande n'est pas non plus conforme au Code civil ;*
- *considérant que ce décrochement à moins de sens étant donné qu'il s'agit d'une seule et même pièce (séjour) sur tout le côté droit de la façade arrière ;*
- *considérant que la demande prévoit des modifications de façade importantes, surtout au niveau de la façade avant ;*
- *considérant que la façade prévue dans le permis J.9794 présentait une recherche architecturale et une certaine dynamique, le bâtiment étant traité dans l'entièreté de son volume avec du zinc;*
- *considérant que la présente demande prévoit une façade en panneaux gris et une toiture en ardoise grise ;*
- *considérant qu'il s'agit donc de 2 matériaux différents, qui même s'ils présentent une couleur semblable ne garantissent pas l'unité architecturale du bâtiment ;*
- *considérant qu'aucune précision n'est donnée quant au type de panneaux ;*
- *considérant que la standardisation des châssis représente un appauvrissement de la qualité architecturale des façades ;*
- *considérant qu'il y a lieu de fournir des détails techniques au niveau des cubes de la façade puisque les plans ne sont pas clairs ni suffisamment détaillés ;*
- *considérant que la modification du sens de l'escalier répond à un aspect pratique et ne pose aucun problème en façade, que tel n'est pas le cas de son habillage à savoir le caillebotis métallique et le cadre en acier qui eux ont un impact en façade ; que cette remarque a déjà été émise dans l'avis de la commission de concertation du 14/12/2018 ;*
- *considérant que la commission de concertation avait demandé dans le cadre du dossier J.9794 de prévoir une teinte gris clair et non gris foncée, de manière à minimiser l'impact du bâtiment ;*
- *considérant que la façade latérale autorisée a un aspect entièrement vitré, que celui-ci contraste avec le cadre structurel du bâtiment ;*
- *considérant que le parement bois prévu dans le permis J.9794 permet, puisqu'il est en recul et minoritaire par rapport aux parties vitrées, de créer une façade d'aspect léger ;*
- *considérant que la présente demande prévoit de mettre les mêmes briques de teinte gris foncé que celles du socle, que les parties vitrées ont été fortement diminuées, que l'aspect de cette façade est donc bien plus lourd et moins cohérent avec l'architecture du bâtiment ;*
- *considérant que les dalles de béton visibles sur cette façades latérales étaient désolidarisées du cadre structurel de manière à créer une façade aussi travaillée que celle à rue ;*

- considérant que la demande supprime ce détail, que l'unité de la façade latérale est donc mise à mal puisque les divisions horizontales concurrencent le cadre structurel ;
- *considérant que la présente demande prévoit des modifications intérieures ;*
- considérant que le local poubelle du sous-sol est trop petit et ne permet pas de stocker 3 containers ;

**Avis unanime défavorable “**

- considérant que la présente demande vise à répondre aux différents considérants émis par les membres de la commission de concertation ;
- considérant que la demande prévoit de revenir à la demande initiale du permis J.9794 en ce qui concerne les revêtements extérieurs et la matérialité générale du bâtiment;
- considérant que la demande vise à régulariser les éléments suivants :
  - la hauteur brute du niveau des étages ;
  - La réorganisation des châssis ainsi que leurs dimensions/divisions ;
  - La matérialité des cubes vitrés ;
  - La modification du sens de l'escalier ;
- considérant que la hauteur nette sous-plafond a dû être augmentée pour permettre la mise en place de faux-plafonds ;
- considérant que la demande prévoit 2m50 de hauteur sous-plafond afin d'être conforme au RRU ;
- considérant que la hauteur de corniche et la hauteur de faîte sont maintenues ;
- considérant dès lors que la demande prévoit la modification de la situation de fait au niveau de la volumétrie;
- considérant que le gabarit reste identique et que dès lors celui-ci a déjà été justifié dans le cadre des précédents avis de commission de concertation ;
- considérant que la hauteur sous-plafond des logements sous les combles est diminuée dû à l'augmentation du niveau des dalles ;
- considérant que ces modifications engendrent des transformations intérieures au niveau de la répartition des logements;
- considérant que la demande prévoit 5 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- considérant que le permis d'urbanisme initial J.9794 se composait de 2 appartements 1 chambre, 6 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres ;
- considérant que la demande nuit à la mixité de logement ;
- considérant cependant que les 2 appartements 1 chambre du rez-de-chaussée répondent largement aux normes minimales de superficie ;
- considérant que l'appartement de droite au 3<sup>e</sup> étage dispose d'un wc dans la salle de bain mais qu'il ne dispose pas de sas par rapport au séjour ;
- considérant qu'il s'agit d'un appartement une chambre, que la demande prévoit déjà un wc indépendant dans le hall d'entrée et que dès lors il est possible d'enlever ce 2<sup>e</sup> wc ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.8 du titre II du RRU en ce qui concerne l'absence de sas ;
- considérant que le séjour/cuisine de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage droit est peu praticable en terme de hauteur, que la fenêtre de toit de la cuisine n'éclairera que l'espace derrière le plan de travail ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cet appartement afin qu'il réponde à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant que la modification de la disposition des baies ainsi que la modification des divisions permettent tout de même de maintenir une dynamique au niveau de la façade ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement de type « panneaux clairs » pour les cubes vitrés ;

- considérant qu'il y a lieu de préciser le type de panneaux utilisés ;
- considérant que la demande prévoit d'agrandir le porte-à-faux de ces cubes afin de maintenir des balcons/terrasses de dimensions confortables ;
- considérant que l'aspect « léger » de la façade latérale est maintenu ;
- considérant que la demande prévoit de modifier la situation de fait par rapport au balcon du 3<sup>e</sup> étage afin de se conformer à la situation du permis J.9794 ;
- considérant que le sous-sol a été construit 88cm plus profond ;
- considérant que la demande prévoit 10 caves au lieu de 11 initialement prévues ;
- considérant cependant que les appartements disposent d'une buanderie ;
- considérant que l'alignement de la façade arrière est modifié de manière à respecter le code civil ;
- considérant que la demande prévoit des briques sans joints de tons gris foncés pour le rez-de-chaussée et du zinc pour les étages ainsi que la toiture et du bardage en bois pour la façade latérale ;
- considérant que ce revêtement est conforme au permis initial ;

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

- Revoir les aménagements du 3<sup>ème</sup> étage afin de favoriser une plus grande mixité de logements et répondant à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- Augmenter le nombre d'appartements 3 chambres ;
- Préciser le type de panneaux utilisés pour les cubes vitrés ;

**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 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11273**

**Monsieur et Madame Pierre & Khadouj DAUFFENBACH - BEN SALAH:** *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse aux 1er et 3e étages en façade arrière d'un immeuble à appartements ;*  
Rue Léon Theodor 223.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse aux 1er et 3e étages en façade arrière d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 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 terrasse du 1<sup>er</sup> étage est conforme au RRU ;
- considérant que la terrasse du 3<sup>e</sup> étage dépasse de 2m88 le voisin de gauche ;
- considérant que dans la situation de fait, cette terrasse est recouverte d'un auvent en polycarbonate ;
- considérant que la demande prévoit la suppression de celui-ci ;
- considérant que le mur mitoyen a une hauteur d'1m76 et que dès lors cette terrasse n'est pas conforme au code civil ;
- considérant que la demande implique une rehausse du mur mitoyen de 14cm sur 2m88 de profondeur;
- considérant que la rehausse est minime ;
- considérant que ces terrasses permettent d'améliorer la qualité des logements ;

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

- respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques ;
- prévoir des toitures vertes sur le restant des toitures plates ;

**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 23/10/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11201**

**Monsieur et Madame Melik & Emma MELIKIAN - CHAHINIAN:** *la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements 2 chambres et la rehausse de l'annexe en façade arrière ;*  
Rue Ferdinand Lenoir 120 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS 8.05 du quartier Albert approuvé par l'AG du 25.02.1999: zone d'espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements 2 chambres et la rehausse de l'annexe en façade arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 15/10/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
  - 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 le permis d'urbanisme J.10186 concernant la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement refusé en date du 12/11/2019 ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 29/06/2018 suivant ;
  - *« vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *vu que la demande se situe en zone d'espace public du quartier et de caractère résidentiel du PPAS 8.05 du quartier Albert approuvé par l'AG du 25.02.1999;*
  - *considérant que la demande vise à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/06/2018 au 21/06/2018 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) ;*
    - *dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);*
    - *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;*
  - *considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

- *considérant que la demande prévoit la création d'une annexe au rez-de-chaussée, que celle-ci se trouve au-dessus de l'annexe du sous-sol ;*
- *considérant que la demande prévoit un duplex d'une chambre entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, un appartement 1 chambre au 1er étage et un appartement 1 chambre au 2e étage ;*
- *considérant que la demande sollicite une dérogation aux articles 3, 10, 16 et 18 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies de la chambre d rez-de-chaussée, du séjour et de la chambre du 1er étage, de la chambre, de la cuisine et d séjour du 2e étage, en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre du sous-sol et de la chambre du 2e étage, et en ce qui concerne les locaux communs;*
- *considérant le nombre et l'importance des dérogations, considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici;*
- *considérant que les logements des 1er et 2e étages ne sont pas des studios comme indiqué sur la demande de permis mais bien des appartements d'une chambre étant donné que les espaces sont différenciés ;*
- *considérant que la situation projetée améliore les conditions de confort et d'habitabilité par rapport à la situation de fait que celles-ci ne sont cependant pas suffisantes pour permettre l'aménagement de 3 unités de logement ;*
- *considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il ne permet pas l'aménagement de 3 unités de logement, et que la largeur de la façade ne fait que 5 mètres ; ;*

*Avis unanime défavorable » ;*

- considérant que la présente demande vise à répondre aux considérants émis dans le cadre du refus de permis ;
- considérant que la demande prévoit 2 unités de logement ;
- considérant que la demande prévoit un duplex 2 chambres au sous-sol et au premier étage et un autre duplex 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- considérant que l'extension dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle de 2,02 m de profondeur ;
- considérant que l'annexe se situe dans la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée à 33% ;
- considérant que l'annexe a une superficie de 7,13m<sup>2</sup> et que dès lors elle dépasse d'1,19m<sup>2</sup> la superficie maximale autorisée ;
- considérant cependant que cette annexe ne nuit pas aux habitations mitoyennes et qu'elle permet d'améliorer la superficie habitable du bien ;
- considérant que le PPAS impose des toitures à versants pour les annexes mais que cette dérogation est justifiable ;
- considérant que la chambre parentale du sous-sol a une superficie de 14,05m<sup>2</sup> mais qu'elle dispose d'un déficit en éclairage de 0,44m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- considérant qu'il est préférable d'y aménager le local vélos ainsi que 2 caves pour les logements ;
- considérant que la cuisine du rez-de-chaussée a une superficie de 6,08m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les normes minimales de superficie ;
- considérant que le séjour et la salle à manger ont une superficie de 29,07m<sup>2</sup> ;
- considérant cependant que cette extension permet d'offrir des pièces de vie de qualité au logement ;



- considérant que les chambres sous les combles ont une superficie de 10,78 et 9,78 m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une chambre de 14m<sup>2</sup> ;
- considérant que le séjour et la salle à manger du 2<sup>e</sup> étage sont séparés par un mur ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel en ouvrant la baie entre les 2 locaux ;
- considérant que pour les bâtiments neufs les articles 16, 17 et 18 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélo (1emplacement par unité de logement);
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
  - une cave privative par logement;
  - un local compteurs;
- considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU ;
- considérant que la demande ne prévoit aucun de ces locaux ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière ;
- considérant dès lors que la demande améliore les performances énergétiques du bien ;
- considérant que la porte d'entrée est d'origine et qu'il y a lieu de la maintenir ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les normes du Titre II du RRU ;
- considérant que l'immeuble est divisible en 2 unités de logement de plus petites dimensions que celles prévues dans la présente demande ;

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

- Prévoir 2 duplex 1 chambre ;
- Prévoir un local vélos + 2 caves à la place de la chambre 1 du sous-sol ;
- Prévoir une chambre de 14m<sup>2</sup> au sous-sol ;
- Prévoir une chambre de 14m<sup>2</sup> sous les combles ;
- Agrandir la baie entre le séjour et la salle à manger du 2<sup>e</sup> étage ;
- Maintenir la porte d'entrée existante en tout temps ;
- Revenir à une situation d'origine au niveau de la façade à rue en prévoyant à terme des châssis en bois ;

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée, aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture et aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus et les dérogations aux art. 3,9,10, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 23/10/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11265**

**VUB - VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL** : *het oprichten van drie overkappingen met zonnepanelen op een openluchtparking;*  
Laarbeeklaan 101-107.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het oprichten van drie overkappingen met zonnepanelen op een openluchtparking nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/09/2020 tot 24/09/2020 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 openluchtparking gelegen is tegenover de polikliniek van het Universitair Ziekenhuis Brussel ;
- overwegende dat 6 parkeerstroken overdekt zullen zijn;
- overwegende dat het dakoppervlak opgebouwd is uit fotovoltaïsche panelen;
- overwegende dat de aanvraag een stalen draagconstructie voorziet;
- overwegende dat de zonnedalen in het landschap in de helling van het terrein geïntegreerd is ;
- overwegende het volgende advies dat leefmilieu Brussels op 15/10/2020 heeft uitgebracht:
  - overwegende dat de impact op het nabijgelegen Natura 2000 gebied beperkt moet blijven;
  - overwegende dat geen passende beoordeling nodig is;
  - overwegende dat een gedeeltelijke demineralisering van de zone en de nabije omgeving kan worden gebruikt om het regenwater van de zonnepanelen op te vangen;

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

- Het regenwater van de zonnepanelen op te vangen (correcte regenwaterinfiltratie via de luifels) en een gedeeltelijke demineralisering van de zone te voorzien;
- De impact van de verlichting verminderen (niet hinderlijk voor het natuurgebied);

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

**De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en**

**Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

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

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