

Réunion de la Commission de Concertation du 30/06/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11931

DRAPS INDIVISION : *la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente, la transformation d'un atelier en logement au rez-de-chaussée et la modification du nombre d'unités de logement dans un immeuble de rapport*

Chaussée de Jette, 460

AVIS

- Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) N° 8.04 QUARTIER ALBERT approuvé par A.G. du 21/01/1999: espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise *la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente, la transformation d'un atelier en logement au rez-de-chaussée et la modification du nombre d'unités de logement dans un immeuble de rapport*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de la façade ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

- Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.1722 délivré le 08 juin 1954 pour « la construction d'une maison de rapport avec atelier » ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7704 délivré le 16 décembre 2003 pour « la rénovation de bâtiments de logements existants » ;

- Implantation, gabarit et volumétrie

- Considérant que le bien est composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages supérieurs avec une toiture plate ;
- Considérant que le bien se situe dans un ensemble d'immeubles composés majoritairement d'un rez-de-chaussée et de trois étages avec une toiture à versants ;

- Considérant cependant que le bien voisin (n°462) est composé uniquement d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec une toiture plate ;
- Considérant que le bâtiment concerné par la demande et le bien voisin de droite (n°462) peuvent être considérés comme ayant un gabarit bas par rapport aux autres immeubles avoisinants ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente dans laquelle deux lucarnes sont aménagées ;
- Considérant que la réhausse de la corniche déroge la prescription urbanistique du PPAS n°8.04 « Quartier Albert » puisque celle-ci dépasse la hauteur de la façade maximale (12,00 m) autorisée par le PPAS ;
- Considérant que le nouveau gabarit proposé rejoint le gabarit de l'immeuble voisin de gauche (n°462), que dès lors la dérogation à la prescription urbanistique est accordée ;
- Considérant que la nouvelle corniche proposée ne s'aligne pas à celle du bâtiment de gauche (n°458) ;
- Considérant que la pente de toit proposée n'est pas alignée à celle du bien voisin (n°458), que les pans de toiture inclinés se rejoignent par une toiture plate et non par un faite ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux d'aligner la nouvelle toiture à celle du bien voisin (n°458) afin de réduire les ponts thermiques du pignon résiduel ;
- Considérant que le volume au dernier étage s'apparente dès lors à un étage supplémentaire plutôt qu'à l'aménagement d'une toiture à versants avec des lucarnes ;
- Considérant que la prescription du PPAS n°8.04 concernant l'éclairage naturel des espaces sous toiture indique que la largeur d'une lucarne unique dans le versant ne peut dépasser le tiers de la largeur totale de celui-ci ;
- Considérant dès lors que la rehausse déroge à la prescription du PPAS ;
- Considérant que la construction des lucarnes permet d'aménager des espaces habitables confortables au dernier niveau ;
- Considérant dès lors que la proposition de rehausse – moyennant modifications – pourrait s'intégrer dans le contexte bâti avoisinant et que la dérogation concernant l'éclairage naturel des espaces sous toiture est dès lors acceptable ;
- Considérant que la demande prévoit de déplacer l'escalier situé dans le jardin afin d'augmenter la superficie de la terrasse et d'améliorer l'accès à la partie plantée depuis le logement situé au rez-de-chaussée ;
- Considérant les modifications proposées, la surface perméable de la zone de jardin est dès lors respectée ;
- Considérant la profondeur moyenne de la parcelle (16,30 m), que la surface bâtie proposée (12,60 m) dépasse donc la profondeur maximale de la zone bâtable autorisée (12,20 m) ;
- Considérant dès lors que la proposition déroge à l'art. 4 du titre I du RRU concernant la profondeur de la construction ;
- Considérant que l'aménagement du jardin tel que proposé améliore le confort des habitants, que la dérogation est minime, que dès lors la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU est acceptable ;
- Façades – régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage
- Considérant que la situation de droit (J.1722 - 1954) indique que la façade avant du bien est composée d'un soubassement en pierre bleue au rez-de-chaussée, d'un parement en brique aux étages supérieurs, d'une porte d'entrée et une porte de garage en bois en partie vitrée avec des éléments de ferronnerie ;
- Considérant que la demande n'a pas précisé la date à laquelle la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte en PVC blanche ;
- Considérant les photos GoogleStreetView à disposition, il s'avère que la porte de garage et le châssis central du rez-de-chaussée ont été remplacés entre septembre 2014 et mai 2017 ;

- Considérant que la porte de garage sectionnelle existante permet un accès plus aisé pour l'entrée et la sortie de véhicules ;
- Considérant que la porte de garage, la porte d'entrée et le châssis s'accordent aux châssis en PVC des étages supérieurs et aux nouveaux châssis proposés pour la réhausse ;
- Considérant dès lors que la régularisation du remplacement des menuiseries au rez-de-chaussée est acceptable ;
- Façades – nouveau volume
- Considérant que la demande prévoit l'isolation du pignon latéral recouvert d'un enduit de type crépis de teinte claire ;
- Considérant que la demande prévoit le revêtement de la toiture à versant et des lucarnes en zinc laqué blanc à joint debout ;
- Considérant que le revêtement de façade proposé déroge à la prescription urbanistique du PPAS n°8.04 qui indique que toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs, que cette cohérence peut s'exprimer soit par l'analogie, soit pas la complémentarité ;
- Considérant que la représentante de l'architecte a précisé en séance que le choix du matériau de revêtement se porte sur les performances isolantes et l'indice de réflexion solaire de celui-ci, permettant de limiter la surchauffe en cas de fortes chaleurs ;
- Considérant que la matérialité proposée pour le nouveau volume contraste avec celle des étages inférieurs ;
- Considérant dès lors que la dérogation à la prescription urbanistique du PPAS peut être acceptée ;
- Considérant cependant qu'il serait toutefois préférable d'accentuer la limite horizontale entre la partie existante et la partie créée et de revoir l'aspect de la nouvelle corniche ;
- Façade avant – descente d'eaux pluviales
- Considérant que la demande prévoit l'installation d'une descente d'eaux pluviales en façade avant ;
- Considérant que le bien dispose de caves, qu'il y a dès lors lieu de relier la descente d'eau de pluie au réseau d'égout existant privatif ;
- Modification du nombre d'unités de logement
- Considérant que le bien est actuellement composé d'un atelier au rez-de-chaussée et de deux appartements de même typologie (une chambre) aux 1^{er} et au 2^e étages ;
- Considérant que la demande prévoit de transformer l'atelier situé au rez-de-chaussée en un appartement (une chambre) ;
- Considérant que la demande prévoit d'aménager un duplex (trois chambres) aux 3^e et 4^e étages ;
- Considérant que la demande densifie le bien ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité des espaces communs lorsque la demande concerne la modification du nombre d'unités de logements dans un bâtiment existant ;
- Considérant que la demande prévoit de maintenir le garage existant ;
- Considérant que la demande prévoit de transformer le bureau en façade avant en un local pour vélos et poussettes ;
- Considérant que ce local dispose d'une superficie de +/- 6,80 m², que cette superficie n'est pas suffisante pour placer plus de trois vélos ;
- Considérant les besoins de mobilité et de transports actuels, qu'il est essentiel de privilégier les moyens de déplacement individuels de type « doux » ;

- Considérant que l'aménagement d'un local vélo a pour objectif d'encourager l'utilisation de moyens de déplacement alternatifs en Région de Bruxelles-Capitale, sa dimension doit permettre un confort d'usage, soit un accès aisé à chaque véhicule deux roues et/ou poussettes, ainsi que l'espace de manœuvre nécessaire à son déplacement ;
- Considérant que la demande ne prévoit ni l'aménagement d'un local commun pour entreposer les ordures ménagères, ni l'aménagement d'un local commun pour entreposer le matériel de nettoyage ;
- Considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 16 concernant les ordures ménagères à l'art. 18 concernant le local pour le rangement du matériel de nettoyage du titre II du RRU ;
- Considérant la demande porte sur un bien à logements multiples existant ;
- Considérant que le bien dispose au sous-sol de quatre caves privatives, d'un local pour la chaufferie, d'un local pour la citerne à mazout et d'un local séparé pour les compteurs électriques ;
- Considérant qu'il est possible d'octroyer une cave par logement afin que chacun puisse disposer d'un espace de rangement privatif ;
- Considérant que – moyennant modifications de la disposition et de la superficies allouée aux locaux pour deux-roues et voitures d'enfants et aux espaces de rangement privatif – les dérogations à l'art. 16 et à l'art. 18 du titre II du RRU pourraient être acceptées ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que l'aménagement de l'appartement au rez-de-chaussée n'est pas optimal pour les raisons suivantes :
 - L'appartement est mono-orienté et profond ;
 - Seul deux pièces disposent de luminosité naturelle ;
 - La chambre et le séjour sont étroits (entre 2,60 m et 2,90 m de large) ;
 - Les locaux non habitables représentent 50% de la surface du rez-de-chaussée, ce qui est disproportionné par rapport à la superficie totale du logement ;
- Considérant qu'il serait préférable de soit annexer le rez-de-chaussée au logement situé au 1^{er} étage, soit aménager cet espace en un studio afin de permettre une plus grande flexibilité d'aménagement intérieur pour les habitants ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression de la verrière afin de créer une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1^{er} étage ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas la modification de l'aménagement intérieur des appartements situés aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex situé aux 3^e et 4^e étages ;
- Considérant que le 3^e étage sera composé d'un hall, d'un WC séparé, d'un séjour avec cuisine ouverte, d'une chambre et d'un escalier menant au 4^e étage ;
- Considérant que l'espace cuisine est étroite (+/- 3,00 m) et que celui-ci comprend l'espace salle-à-manger ;
- Considérant que la chambre donne directement sur l'espace de la cuisine, qu'il n'y a dès lors pas de séparation entre les espaces de jour et de nuit à cet étage ;
- Considérant que le 4^e étage sera composé d'un WC, d'une salle de douche et de deux chambres dont une avec salle de douche attenante ;
- Fermeture des balcons & aménagements des terrasses
- Considérant que les balcons aux 1^{er} et 2^e étages ont été fermés au moyen d'un châssis afin d'aménager un local buanderie ;
- Considérant que la fermeture des balcons réduit l'apport lumineux naturel de la cuisine et supprime l'unique espace extérieur des logements ;

- Considérant cependant que la demande actuelle prévoit l'aménagement de terrasses afin d'améliorer le confort des habitants ;
- Considérant dès lors que la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière est acceptable ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un balcon au 2^e étage et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage ;
- Considérant que la distance entre la limite des parcelles mitoyennes et des garde-corps des différents espaces extérieurs ne sont pas indiquées en plan ;
- Considérant dès lors que l'aménagement des terrasses et balcons implique une dérogation à l'art. 4 et à l'art. 6 du titre I RRU ;
- Considérant que – moyennant modification des espaces extérieurs afin que ceux-ci respectent le code civil – les dérogations à l'art. 4 et à l'art. 6 du titre I du RRU pourraient être acceptées ;
- Conclusion
- Considérant que la construction du nouveau volume s'inscrit dans le contexte bâti et que les logements supplémentaires doivent être revus afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- Revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée soit en créant un studio soit un duplex avec le 1^{er} étage ;
- Supprimer la chambre du 3^{ème} étage ;
- Proposer un local vélos plus en adéquation avec le nombre de chambres (tendre vers 1 vélo par chambre) ;
- Respecter le code civil au niveau des terrasses ;
- S'aligner au gabarit de la toiture du n°458 ;
- Revoir les proportions des baies des lucarnes ;
- Créer une transition plus marquée entre la partie existante et la nouvelle rehausse ;
- Revoir l'aspect de la nouvelle corniche ;
- Raccorder la descente d'eau pluviale au réseau d'égout existant privatif ;

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade, la hauteur de façade, l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture et les dérogations aux art.4 et 6 RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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 30/06/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11843

Monsieur Daniel BALAZS: *la rehausse de la toiture d'une maison unifamiliale ;*
Rue Thomaes 37.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse de la toiture d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **3220** délivré en date du 07/11/1913 pour « la construction de 2 maisons » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8429** délivré en date du 03/03/1937 pour « la construction d'annexes » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.2747** classé sans suite en date du 04/09/1959 pour « des transformations » ;

Généralités

- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Gabarit / Volumétrie / Façades

- considérant que le quartier regroupe des habitations similaires dont la typologie et l'esthétique ont, dans l'ensemble, été maintenues ;
- considérant que ces maisons avec pignon en façade sont une trace du passé et un des plus anciens témoins de l'origine de la rue (1892) ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de la toiture à versants perpendiculaire à la rue en vue de construire un étage supplémentaire (brisis) ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser la toiture afin d'aménager 2 chambres supplémentaires ;
- considérant que la demande ne prévoit ni de modification des baies, ni le remplacement des menuiseries extérieures, ni la modification des matériaux de revêtement de façade aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant par ailleurs que le dessin de la porte d'entrée du rez-de-chaussée ne correspond pas à la réalité (2 panneaux sont présents sur les plans) ; qu'il y a lieu de corriger les élévations ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la façade avant ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement de toiture en ardoise artificielle de ton « terre-cuite » ; que les nouvelles menuiseries sont en PVC de ton blanc ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de bain au rez-de-chaussée ; que l'accès à celle-ci est situé dans la cuisine existante ;
- considérant que les nouveaux cloisonnements de la salle de bain située au rez-de-chaussée se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion de l'espace, que les aménagements existants permettaient une utilisation rationnelle de l'espace respectueuse des pièces d'origine ;
- considérant que la modification des aménagements des pièces arrière au 1^{er} étage en y aménageant une chambre et une salle de douche crée des espaces étriqués peu qualitatifs, qu'il y aurait lieu de prévoir une salle de bain spacieuse dans l'espace de la chambre n°2 en lieu et place de la salle de bain au rez-de-chaussée ;
- considérant que la chambre n°2 présente une superficie de plancher nette insuffisante et déroge de la sorte à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant les dimensions très étriquées et peu praticables de la salle de douche prévue au 1^{er} étage, que celle-ci ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de la supprimer ;
- considérant que l'escalier existant sera prolongé afin d'accéder plus facilement aux combles de l'immeuble ;
- considérant que deux chambres supplémentaires et un WC seront aménagées dans les combles ;
- considérant que chaque étage présente un éclairage naturel insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ; qu'il convient de calculer la superficie nette éclairante à partir des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure et non la baie telles que châssis, parties pleines, etc. ;
- considérant que les chambres aménagées dans le nouveau volume sont nouvellement construites, que les dérogations ne peuvent dès lors pas se justifier par la configuration des baies et pièces d'origine et ne sont pas acceptables ;

Aménagements extérieurs

- considérant qu'il ressort des photos aériennes disponibles sur le site « <https://gis.urban.brussels> », qu'une importante terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée depuis 2016 sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ; que sa configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'engendrer des nuisances (sonores et visuelles) sur les propriétés voisines ;
- considérant qu'en plus d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines, elle présente une importante dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que ce dépassement en profondeur implique des vues qui pourraient être préjudiciables aux propriétés voisines et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;
- considérant que cette infraction ne fait pas partie de l'objet de la présente demande mais qu'un garde-corps est aménagé devant la baie permettant l'accès à la toiture ; que celui-ci est nécessaire d'un point de vue sécurité ;
- considérant que l'immeuble bénéficie d'un jardin privatif ;
- considérant dès lors que la création d'une terrasse ne se justifie pas ;
- considérant qu'au vue de la densification de l'intérieur d'îlot, il serait judicieux d'aménager une toiture verte extensive ;

Conclusion

- considérant que la typologie de l'immeuble doit être maintenue ;
- considérant dès lors que la demande n'est pas acceptable ;

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

Les dérogations à l’art. 3 « superficie minimale » et à l’art. 10 « éclairément naturel » du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 30/06/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11980

Messieurs Nourdin & Samir JILLAL - EL OUSROUTI: *la construction d'un immeuble de 2 appartements 3 chambres et 2 garages au rez-de-chaussée ;*
Rue Saint-Norbert 85.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'un immeuble de 2 appartements 3 chambres et 2 garages au rez-de-chaussée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- considérant que la parcelle a une largeur de 9,74m sur une profondeur variant de 10,28m à 11,33m ;
- considérant que le fond de la parcelle débouche sur les voies de chemin de fer ;
- considérant l'état de vétusté et de délabrement actuel de la parcelle ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis J.10473 concernant la construction d'un immeuble à appartements avec 3 unités de logement refusé en date du 11/09/2018 ;
- considérant le permis J.11666 concernant la construction de deux maisons unifamiliales refusé en date du 16/08/2022 ;
- considérant que la parcelle est partiellement occupée par un garage ;
- Implantation
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de 2 appartements 3 chambres aux 1^{er} et 2^e étages avec deux emplacements de parking au rez-de-chaussée ;
- considérant que le mur en fond de parcelle reste inchangé ; que la demande n'impacte dès lors pas les voies de chemin de fer ;
- considérant que la façade avant est orientée au Nord ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un sous-sol et de 3 niveaux (R+2+TP) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de 8m91 de profondeur sur toute la largeur de la parcelle ;
- Considérant que la construction est plus profonde que les 2 voisins mitoyens ; que les dérogations sont minimales et que dès lors la nouvelle construction n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que le bâtiment s'aligne à front de voirie et dispose d'un oriel à partir du 1^{er} étage d'une longueur de 5m78 ;

- Considérant qu'un bien dispose de la même typologie dans l'environnement direct du bien ;
- Considérant cependant que ce débordement permet uniquement de répondre aux normes du RRU comme signalé dans la note explicative ;
- Considérant qu'il y a lieu de motiver le maintien de cet oriel ;
- Considérant que la nouvelle corniche s'aligne au voisin de droite ;
- Considérant que le bien dispose d'un léger brisis au dernier étage ; que ce brisis permet une continuité visuelle par rapport au voisin de droite ;
- Considérant cependant que les fenêtres du dernier étage se situent dans le brisis et dans la façade ; que le bâtiment manque d'intégration par rapport au bâti existant ;
- Considérant l'aspect massif du bâtiment ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit deux appartements identiques de 103,33m² avec 3 chambres ;
- Considérant que les pièces de vie ont une superficie de 28,62m² ; que cette superficie est insuffisante que pour y aménager les équipements nécessaires pour un appartements 3 chambres ; que les plans le démontrent par l'absence de salle à manger ;
- Considérant que les chambres ont une superficie de 14,34m², 11,43m² et 9,31m² ;
- Considérant que chaque appartement dispose de 2 salles de douche et un WC séparé ;
- Considérant que les logements ne disposent pas de buanderie ;
- Considérant que le hall d'entrée ne permet pas l'aménagement d'un vestiaire ;
- Considérant que les pièces de vie sont orientées au Nord et que de plus le balcon se situe du côté des chambres ;
- Considérant que les appartements répondent tout juste aux normes minimales de superficie ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU mais que les aménagements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que d'après les plans, le sous-sol n'est pas accessible et qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux caves de 13,03m² et 13,76m² au sous-sol ;
- Considérant que le bien dispose d'un local compteurs et d'un local technique ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux places de parking extérieures couvertes au rez-de-chaussée ainsi qu'un local permettant le rangement de 4 vélos ;
- Façades
- Considérant que l'axonométrie diffère des plans (emplacement des baies, garde-corps, esthétique porte d'entrée) ;
- Considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant de ton gris clair pour la façade, un bardage en zinc pour l'oriel, un bardage en bois pour le rez-de-chaussée, des garde-corps en verre, une toiture en zinc et des châssis en PVC gris ;
- Considérant le nombre de matériaux différents utilisés en façade avant ; considérant qu'il y a lieu d'assurer l'intégration du bâtiment dans le bâti existant ;
- Considérant que la façade avant et les plans présentent des discordances ; que la descente d'eau n'est pas dessinée en plan et qu'elle n'est pas intégrée dans l'épaisseur de la façade en élévation ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin commun d'une profondeur variant de 5m02 à 6m07 ; que ce jardin est en pleine terre ;
- Considérant que chaque logement dispose d'un balcon de 78cm de largeur sur 4m42 de longueur , accessible depuis l'une des chambres ;
- Considérant que cet espace extérieur ne permet pas d'y aménager une table ni de l'exploiter ;

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une espace extérieur qualitatif accessible depuis les pièces de vie ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qui concerne les appartements ;
- Considérant que le bien nuit à l'harmonie générale des façades ;

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

- Prévoir une terrasse pour chaque logement accessible depuis les pièces de vie (séjour, salle à manger ou cuisine);
- Revoir la composition et la matérialité de la façade avant (alignement des baies, matériau, légèreté du bow-window) ;
- Fournir une coupe dans le bow-window ;
- Corriger les incohérences dans les plans (ajouter la porte d'accès vers le sous-sol, intégrer la descente d'eau pluviale dans l'épaisseur de la façade, axonométrie identique aux plans, différence entre coupe et façade, ...) ;
- Prévoir une toiture plate végétalisée ;
- Prévoir un accès au jardin distinct du garage ;
- Intégrer la descente d'eau pluviale dans l'épaisseur de la façade avant ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture)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 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 30/06/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11850

Mijnheer en Mevrouw Jeroen & Gwen PLATTEAU - DUBOIS:

- voorwerp van de oorspronkelijke aanvraag : de afbraak van een houtwerkplaats en het bouwen van een tweegezinswoning (twee duplexen met twee slaapkamers);
- voorwerp van de gewijzigde aanvraag : de afbraak van een houtwerkplaats en het bouwen van een tweegezinswoning (een duplex met twee slaapkamers en een duplex met een slaapkamer);

Pannenhuisstraat 29.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typische woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag:
 - voorwerp van de oorspronkelijke aanvraag : de afbraak van een houtwerkplaats en het bouwen van een tweegezinswoning (twee duplexen met twee slaapkamers);
 - voorwerp van de gewijzigde aanvraag : de afbraak van een houtwerkplaats en het bouwen van een tweegezinswoning (een duplex met twee slaapkamers en een duplex met een slaapkamer) nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 08/06/2023 tot 22/06/2023 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Algemeen
- Gezien het ongunstige advies van de overlegcommissie van 16/12/2022 als volgt:
 - aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
 - overwegende dat de aanvraag de afbraak van een houtwerkplaats en het bouwen van een tweegezinswoning (twee duplexen met twee slaapkamers) nastreeft;
 - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 24/11/2022 tot 08/12/2022 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
 - overwegende dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
 - overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - geluidsisolatie tussen de gemene muren ;
 - vragen over de eventuele staat van onderhoud en de maatregelen die zijn genomen om de stabiliteit van de aangrenzende woningen te handhaven;
 - het gebrek aan uitlijning aan de achtergevel;

Algemeen

- Aangezien de bestaande bouw een werkplaats met G+1 profiel heeft;
- aangezien het feit dat het hele perceel bebouwd is op;
- Overwegende dat het gebouw vóór 01.01.1932 is gebouwd; dat de geplande werken moeten bijdragen tot het behoud van de harmonie van de voorgevel;

Geschiedenis van het perceel en het goed

- aangezien bouwvergunning 2467 afgegeven op 31/08/1909 betreffende de bouw van een werkplaats;

Inplanting

- Aangezien het perceel gelegen is tussen twee gebouwen van het type G+1+D en G+3+D;
- Aangezien het perceel een breedte heeft die varieert van 4m76 tot 5m24 ;
- Aangezien het perceel van 120 m² een zigzagvorm heeft en de tuin gericht is op het zuidwesten;

- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een duplexgebouw met twee slaapkamers voorziet;
- aangezien het feit dat de aanvraag bedoeld is om de buurman aan de rechterkant (nr. 27/29) op één lijn te brengen met overschrijding van de buurman aan de linkerkant met 1m12 ;

Volumetrie

- Overwegende dat de aanvraag een G+3+D-profiel voorziet;
- Overwegende dat het goed op één lijn staat met de buurman rechts en dat het verzoek daarom uitbreidingen van de tussenmuren vereist van 2m75 tot 5m80;
- Aangezien de uitbreidingen geen gevolgen hebben voor de aangrenzende woningen;
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbreiding aan het gelijkvloers achteraan voorziet;
- Overwegende dat deze uitbreiding een tweezijdig dak heeft, zodat de aangrenzende muren niet worden verhoogd;
- Overwegende dat deze uitbreiding echter hoger en dieper is dan de twee aangrenzende woningen;
- Gezien het feit dat de aanvraag het bouwen van een kantoor van 16,9m² op het binnenterrein van het huizenblok voorziet;
- Aangezien dat in de aanvraag een totaal vloeroppervlak van 90m² wordt voorgesteld;
- Aangezien de aanvraag gevolgen heeft in het binnen terrein van het huizenblok;

Binneninrichting

- Aangezien het feit dat de 1ste duplex zich op de achterste gelijkvloers en 1ste verdieping bevindt;
- Aangezien het feit dat deze woning een woonkamer met uitzicht op de tuin heeft met een oppervlakte van 33,2m² en twee slaapkamers van 18,30m² en 9,65m²;
- In aanmerking genomen dat de enige opslagruimte zich in de woonkamer bevindt en dat deze een oppervlakte heeft van 1,1m²;
- Overwegende dat een voldoende grote opslagruimte moet worden voorzien;
- Aangezien het feit dat de 2de duplex zich op de 2de en 3de verdieping bevindt;
- Overwegende dat de 2de woning geen inkomhal heeft; dat de gang te smal is om een vestiaire in te richten;
- Aangezien dat de woonvertrekken zich op de bovenste verdieping bevinden;
- Aangezien de aanvraag woonkamers omvat met een oppervlakte van 31,12m² en twee slaapkamers van 9,95m² en 15,50m²;
- Aangezien dat het enige toilet zich in de badkamer bevindt;
- Aangezien er een apart toilet moet worden voorzien;
- Aangezien het woongedeelte een dubbele hoogte heeft, wat het comfort van de woning ten goede komt;
- Aangezien dat de trappen 80 cm breed zijn, dat deze zich tussen 2 muren bevinden en dus erg smal en moeilijk begaanbaar zijn;
- Overwegende dat voor nieuwe gebouwen de artikelen 16, 17 en 18 van titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen bepalen dat gebouwen met meerdere woningen moeten voorzien in:
 - een ruimte voor de opslag van huishoudelijk afval met voldoende capaciteit om selectief te kunnen sorteren;
 - een fietsstalling (1 plaats per wooneenheid);
 - een ruimte voor de opslag van schoonmaakmateriaal;
 - een eigen kelder per woning;
 - een meterkast;
- Overwegende dat de aanvraag niet voorziet in parkeerplaatsen, maar in 4 fietsstallingen op het gelijkvloers aan de voorzijde;
- Overwegende dat de fietsstallingen een afmeting hebben van 60 cm bij 2m; dat deze fietsstallingen geen voldoende afmeting hebben om een gemakkelijke toegang te bieden;
- Aangezien dat deze fietsen voor de toegang tot de opslagruimte voor schoonmaakmateriaal staan;
- Aangezien de vuilnisruimte zich onder het trappenhuis bevindt;

Gevels

- Aangezien de aanvraag een rood/bruine bakstenen bekleding voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag het creëren van een loggia op de 1e verdieping voorziet; met daarbovenop een terras op de 2e verdieping;
- Aangezien dit reliëf een harmonieuze esthetiek aan de voorgevel geeft;
- Overwegende dat de aanvraag natuurlijke houten raamkozijnen, betonnen drempels en rode tegels voorziet;
- Overwegende dat de balustrade van geperforeerd metaal is en dat het rooster voor de travée op de begane grond met hetzelfde rooster is bekleed;
- Aangezien het goed zich integreert bij de bestaande gebouwen;
- Aangezien de regenpijp in hoogte maar niet op plan is getekend;
- Aangezien deze dient te worden geïntegreerd in de dikte van de gevel;

Buiteninrichting

- Aangezien de aanvraag de aanleg van een tuin en terrassen van 30m² omvat;
- Aangezien de oppervlakte van de terrassen van 12.8 m²;
- Aangezien 74% van de binnenplaats en de tuin bebouwd is;
- Aangezien de aanleg van deze tuin niet gericht is op een kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de flora;
- Aangezien de aanvraag een regenwatertank van 3000 liter voorziet; dat deze tank niet op het plan is aangegeven;

- overwegende dat de aanvraag een omgekeerde dakkapel in de achtergevel voorziet;
- Aangezien dat hierdoor een terras voor de tweede verdieping kan worden gecreëerd;
- Aangezien dat elke woning een kwalitatieve buitenruimte heeft;

Besluit

- Aangezien de aanvraag niet voldoet aan de goede plaatselijke verordening;
- Aangezien het niet mogelijk is om op het perceel twee wooneenheden met twee slaapkamers in te richten die aan goede voorwaarden inzake comfort en bewoonbaarheid voldoen;
- Overwegende dat de voorgestelde densiteit moet worden herzien;

Unaniem ongunstig advies en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

De afwijking 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.

- gelet op artikel 126/1 van het BWRO dat vermeldt dat: « voorafgaand aan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, kan de aanvrager gewijzigde plannen indienen (...) »;
- gelet op de aangepaste plannen, aanvraagformulier en statistisch formulier ingediend op 26/05/2023 overeenkomstig artikel 126/1 van het BWRO;
- overwegende dat de ingediende gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen en dat het gewijzigde project opnieuw moet worden onderworpen aan de reeds verrichte onderzoekshandelingen » zoals vermeld in artikel 126/1 van het BWRO;
- gelet op de aangepaste plannen de volgende aanpassingen voorzien:
 - vergroting van de waterdoorlaatbare oppervlakte in de tuin (25m² in plaats van 16m²);
 - aanpassing van de gemeenschappelijke inkomhal;
 - aanpassing van de fietsenstallingen (4 gemakkelijk toegankelijke plaatsen van voldoende grootte);
 - aanpassingen van de privé-ingang van de duplex;
 - vergroting van het oppervlak van de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping (10,52m² in plaats van 9,65m²);
 - wijziging van de locatie van de badkamer (centrale positie);
 - inrichting van een kantoor op de 2^{de} verdieping in plaats van de 2^{de} slaapkamer;
 - inrichting van een vestiaire, opslagruimte en WC gescheiden van de badkamer op de 2^{de} verdieping;
 - aanpassing van de diepte van de traptreden om ze gebruiksvriendelijker te maken;
 - verwijdering van een zolderberging en inrichting van een technische ruimte voor een warmtepomp;
 - vergroting van het oppervlak van het terras op de 2^{de} verdieping (5m² in plaats van 3,85m²);
- Besluit
- Overwegende dat de aanpassingen het comfort en het leefwonen zullen verbeteren;
- Overwegende dat de woningen functioneel zijn en aan de goede plaatselijke verordening beantwoorden;

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

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 30/06/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11761

Monsieur Eduardo Xhika: *non-respect du permis d'urbanisme J.11227 : la régularisation de l'agrandissement du sous-sol, de transformations intérieures, de la modification de la façade, de la couverture d'une cour, du placement de balcons en façade avant et du changement d'affectation d'un commerce en restaurant au sein d'un immeuble de commerce avec deux unités de logement aux étages ;*
Rue Léon Theodor 241.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *non-respect du permis d'urbanisme J.11227 : la régularisation de l'agrandissement du sous-sol, de transformations intérieures, de la modification de la façade, de la couverture d'une cour, du placement de balcons en façade avant et du changement d'affectation d'un commerce en restaurant au sein d'un immeuble de commerce avec deux unités de logement aux étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'impact lumineux de la rehausse ;
 - surdensification de l'intérieur d'îlot ;
 - les nuisances sonores engendrées par le commerce ;
 - non-respect du bon aménagement des lieux ;
 - les vues directes depuis la façade arrière et l'impact sur l'intimité ;
 - des craintes quant à l'usage de la toiture plate comme terrasse ;
 - des soucis d'ordre privatif (humidité, fissures, soucis de communication, travaux sans autorisations au n°243, passage de terrasse en terrasse, dégradations, déchets, dévaluation des biens immobiliers, le non-respect des heures de chantier, l'absence de réaction de la part de la commune quant aux travaux effectués...) ;
- Généralités
- Considérant que le service gestion du territoire a arrêté le chantier suite à la réalisation de travaux non conformes au permis initial J.11227 ;
- Considérant que la commune a pris contact aussi bien avec l'architecte qu'avec le maître d'ouvrage afin de s'assurer du bon déroulement du chantier ; que l'architecte s'est rendu sur place à de maintes reprises ;
- Considérant que le service médiation de la commune de Jette a apporté son soutien et à collaborer avec les riverains ;

- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 16/12/2022 suivant :
 - 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 au *non-respect du permis d'urbanisme J.11227 : la régularisation de l'agrandissement du sous-sol, de transformations intérieures, de la modification de la façade, de la couverture d'une cour, du placement de balcons en façade avant et du changement d'affectation d'un commerce en restaurant au sein d'un immeuble de commerce avec deux unités de logement aux étages* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2022 au 08/12/2022 pour cause de :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - considérant qu'une réclamation a été introduite ;
 - considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - L'utilisation de la toiture plate en façade arrière comme terrasse ;
 - Les nuisances occasionnées par l'utilisation de cette plate-forme ;
 - Les vues depuis la façade arrière vers les habitations voisines ;
 - Les nuisances sonores occasionnées par un commerce de type HORECA ;
 - La dévaluation des biens immobiliers environnants ;
 - La surdensification en intérieur d'îlot ;

Généralités

- considérant que le service Urbanisme a alerté de nombreuses fois le demandeur sur l'arrêt des travaux non conformes au permis d'urbanisme J.11227 ;
- considérant que les travaux non conformes au permis d'urbanisme J.11227 ont donc été arrêtés ; que le gros œuvre est pratiquement terminé ;
- considérant que la présente demande vise à la régularisation des modifications effectuées en cours de chantier ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.11227 délivré le 15/01/2021 concernant la transformation d'une maison de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres au 1er et un appartement 3 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Considérant l'avis de la commission de concertation du permis d'urbanisme J.11227 daté du 02/10/2020 suivant :
 - « 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 de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres au 1er et un appartement 3 chambres aux 2e et 3e étages* ;
 - 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - considérant le permis d'urbanisme portant la référence J.11019 refusé le 18/02/2020 et concernant la transformation d'une maison de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres aux 1er et 2e étages et un appartement 1 chambre au 3e étage ;
 - considérant l'avis de la commission de concertation du 31/01/2020 pour le dossier J.11019 suivant :
 - 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 :
 - *objet de la demande initiale: la transformation d'une maison de commerce en deux commerces au rez-de-chaussée, un appartement une chambre aux 1er et 2e étages et un studio au 3e étage, la rehausse du bâtiment sur deux étages, l'aménagement d'un WC dans la cour et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage*
 - *objet de la demande modifiée: la transformation d'une maison de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres aux 1er et 2e étages et un appartement 1 chambre au 3e étage ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2020 au 23/01/2020 pour cause de :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande n'est pas en dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable étant donné la mise en place d'une zone en pleine terre dans l'espace de cours et jardins ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/10/2019 :
 - 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 de commerce en deux commerces au rez-de-chaussée, un appartement une chambre aux 1er et 2e étages et un studio au 3e étage, la rehausse du bâtiment sur deux étages, l'aménagement d'un WC dans la cour et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2019 au 10/10/2019 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - considérant que la demande porte sur une démolition/reconstruction ;
 - considérant que le volume général dépasse les deux profils mitoyens en hauteur ;
 - considérant que les gabarits environnants sont de type R+1+ toiture ;
 - considérant que la demande prévoit un gabarit R+3 ;
 - considérant que le volume proposé est de type toiture plate et que celle-ci n'est pas végétalisée;
 - considérant que la façade avant dépasse le voisin de droite d'1m20 et le voisin de gauche d'1m10 ;
 - considérant que le 3^e étage présente un recul de 2m10 par rapport à la façade avant ;
 - considérant que le volume ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
 - considérant qu'il y a lieu d'assurer une bonne intégration ;
 - considérant que la demande prévoit une entrée centrale permettant de desservir les deux commerces et les logements ;
 - considérant que les commerces ont une superficie de 24,48m² et de 22,62m²;
 - considérant la faible superficie des commerces proposés ;
 - considérant qu'il est préférable de maintenir un unique commerce au rez-de-chaussée afin de ne pas limiter le type de commerce exploitable;
 - considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un WC dans la cour pour les employés des commerces ;
 - considérant que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - considérant que la demande prévoit une cave au niveau du sous-sol et un espace vélos dans la cour ;
 - considérant que les zones de cours et jardins visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - considérant que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable (en pleine terre et plantée) au moins égale à 50% de sa surface ;
 - considérant que tel n'est pas le cas ici ;
 - considérant que la demande ne vise pas à améliorer la perméabilité de la parcelle ni la qualité de la zone de cours et jardins ;
 - considérant que la demande prévoit un appartement 1 chambre aux 1^{er} et 2^e étages ;
 - considérant que la demande prévoit un studio au dernier étage ;
 - considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate en façade avant ;
 - considérant que chaque appartement dispose d'un espace buanderie intégré;

- considérant que les appartements 1 chambre ont une superficie de 56,13m² et le studio 46.29m² ;
- considérant que les appartements sont de faibles superficies ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune mixité de logement ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement de type pierre bleue pour le rez-de-chaussée et crépi jaune et blancs aux étages ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris au rez-de-chaussée et en PVC blancs aux étages ;
- considérant que les matériaux choisis ne contribuent pas à l'harmonie générale de la façade .
- **Avis unanime défavorable.**
- **Les dérogations aux art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**
- considérant les plans modifiés introduits en date du 12/12/2019, 13/12/2019 et 20/12/2019 ;
- considérant qu'au vu des plans, la demande s'apparente plus à une démolition/reconstruction ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de 3 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit deux appartements deux chambres et un appartement une chambre ;
- considérant que la demande prévoit l'agrandissement du sous-sol afin de créer un espace stockage pour le commerce ;
- considérant que ce nouvel espace a une hauteur sous-plafond de 2m10 ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond ;
- considérant la note explicative jointe à la présente demande ;
- considérant que les fondations ne permettent pas d'augmenter la hauteur sous-plafond ;
- considérant que cette dérogation est donc minime ;
- considérant que les occupants du commerce doivent emprunter les espaces communs pour accéder à leur stockage ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir l'indépendance du commerce par rapport aux logements situés aux étages ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace vélos accessible aisément depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant que chaque appartement dispose d'une cave au sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement deux chambres aux 1^{er} et 2^e étages ;
- considérant que ceux-ci sont identiques ;
- considérant que la demande répond au Titre II du RRU ;
- considérant que la fenêtre des chambres principales ne respectent pas le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une distance de 60cm par rapport aux limites mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement une chambre sous les combles ;
- considérant que le gabarit proposé est toujours plus haut que les habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une lucarne en façade avant;
- considérant que celle-ci est massive et ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- considérant que la demande prévoit une extension dans le versant arrière ;
- considérant que celle-ci nécessite une rehausse des murs mitoyens au détriment des habitations mitoyennes ;
- considérant que la parcelle se situe à l'angle de deux voiries ;
- considérant que la demande contribue à l'enclavement des habitations voisines ;
- considérant que la demande surdensifie le bien ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement de type crépis blanc aux étages et de la pierre bleue au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris anthracite ;

- considérant que d'après les plans transmis, le crépis sur isolant sera en débord sur la voirie ;
 - considérant dès lors que la demande est également en dérogation à l'art.3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation ;
 - considérant qu'il y a lieu de maintenir l'alignement en voirie dans le sens où la demande s'apparente davantage à une démolition reconstruction qu'à une rénovation ;
 - considérant que la demande ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux ;
 - considérant que les logements ne disposent d'aucun espace extérieur ;
 - considérant que même si un jardin est prévu, celui-ci n'est accessible pour aucune des unités (logement ou commerce) ;
 - **Avis unanime défavorable.**
 - **Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture – hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**
- Considérant que la présente demande vise à répondre aux différents motifs de refus du précédent permis d'urbanisme ;
 - Considérant que la demande prévoit un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres ;
 - Considérant que la chambre au 1^{er} étage présente un déficit en éclairage de 0,73m²;
 - Considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
 - Considérant que la dérogation est minime et justifiable ;
 - Considérant que le duplex 3 chambres ne dispose que d'une salle de bain ;
 - Considérant qu'il y a lieu de prévoir une salle de douche supplémentaire;
 - Considérant que la demande prévoit un local pour 5 vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée ;
 - Considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol ;
 - Considérant que les caves ont une hauteur sous-plafond de 2m10 ;
 - Considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des locaux non habitables ;
 - Considérant cependant qu'il s'agit d'une situation existante et que la demande ne prévoit que le cloisonnement de l'espace ;
 - Considérant que le bien est situé près de la gare de Jette ainsi que de lignes de tram ;
 - Considérant que la demande prévoit un revêtement en pierre bleue au rez-de-chaussée et un crépis blanc pour les étages ;
 - Considérant que la demande prévoit la démolition de petites annexes dans la zone de jardin afin de prévoir une zone perméable ;
 - Considérant dès lors que la demande améliore l'intérieur d'îlot ;
 - Considérant que le gabarit s'intègre dans le bâti existant ;
 - Considérant que la demande prévoit le placement d'une descente d'eau pluviale en débord par rapport au revêtement de la façade avant ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'intégrer la descente d'eau pluviale dans l'épaisseur du revêtement de la façade avant;

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

- Aménager une salle de douche supplémentaire au niveau du duplex du 2^e et 3^e étage;
- Intégrer la descente d'eau pluviale dans l'épaisseur du revêtement en façade avant et placer une gargouille en fonte sur une hauteur d'1m au-dessus du niveau du trottoir.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux art.4 et 10 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond et éclairage naturel) sont 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. »

Implantation

- Considérant que le bien s'implante à proximité de l'angle de la rue Léon Théodor et de la rue Jules Lahaye ;

- Considérant que la parcelle a une profondeur de 12m26 le long du n°243 rue Léon Théodor et de 10m08 le long du n°239 rue Léon Théodor ;
- Considérant que la cour est orientée Sud-Est ;
- Considérant que l'intérieur d'îlot est densément bâti ;

Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit la couverture de la cour ;
- Considérant que la cour a une superficie de 13,20m² ; qu'elle ne dispose que de peu d'éclairage et d'ensoleillement ;
- Considérant que la fermeture de celle-ci se justifie ;
- Considérant cependant que la toiture communique avec les toitures des biens n°239 et n°243 ; qu'il a été constaté que les occupants empruntent les toitures plates pour se déplacer d'un bien à l'autre ;
- Considérant qu'il a également été constaté qu'une terrasse avait été aménagée sur la toiture plate du n°243 et que les extensions ont été transformées et ce sans permis d'urbanisme ;
- Considérant que ces toitures plates apportent des nuisances au sein de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact par rapport aux habitations voisines ;
- Considérant que le sous-sol a été agrandi ;
- Considérant que la demande doit être considérée comme une démolition et reconstruction totale ;

Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée en lieu et place d'un commerce ;
- Considérant que les cuisines sont installées au sous-sol avec des locaux techniques ;
- Considérant dès lors que tous les locaux communs sont déplacés ; que la demande prévoit un espace pour 4 vélos dans le hall d'entrée derrière lesquels se situe une buanderie et le local poubelles ;
- Considérant que l'emplacement des vélos nuit à l'accessibilité vers la buanderie et le local poubelle ; qu'il y a également lieu de prévoir un vélo par chambre ;
- Considérant que le restaurant a une superficie de 56,75m² ;
- Considérant que la localisation de la cuisine n'est pas judicieuse et que le restaurant n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que les seules vues vers l'extérieur sont en façade avant ;
- Considérant que les lieux ne se prêtent pas à l'aménagement d'un restaurant ;
- Considérant que la demande prévoit également des modifications aux 2^e et 3^e étages ;
- Considérant que l'accès vers le duplex est modifié et qu'une salle de douche est aménagée entre la toilette et la buanderie ;
- Considérant que le bien ne dispose pas de hall d'entrée ; que la porte débouche directement sur la cuisine ;
- Considérant que l'accès à la buanderie se fait via la salle de douche ;
- Considérant que ces modifications nuisent aux conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Considérant que seule une cloison est légèrement modifiée au 3^e étage ; qu'il s'agit d'une modification minime ;
- Considérant qu'il y a lieu de se conformer au permis J.11019 en ce qui concerne l'aménagement du duplex ;
- Considérant que certains aménagements ont été réalisés mais qu'ils ne sont pas repris sur les plans (cloisons au niveau du séjour du duplex) ;

Façades

- Considérant que la demande prévoit la modification de la façade avant et de la façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de 2 balcons de 98cm sur 2m49 en façade avant ;
- Considérant l'aspect massif de ceux-ci et qu'ils ne s'intègrent pas dans le bâti environnant ;
- Considérant que la typologie du bâti existant présente des façades en briques ou enduites et sans balcons ;
- Considérant que la division des baies en façade arrière sont modifiées ; que celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- Considérant qu'il y a lieu de placer un garde-corps devant la baie du 1^{er} étage en façade arrière afin d'empêcher tout accès vers la toiture plate ;

- Considérant que la demande prévoit le placement d'une allège sous les baies du rez-de-chaussée ;
- Considérant qu'il y a lieu de conserver une vitrine commerciale ouverte vers l'espace public ;
- Considérant que la demande prévoit un soubassement en pierre bleue et des briques blanches aux étages ;
- Considérant que le revêtement s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que les proportions des baies en façade avant sont modifiées ;
- Considérant que la demande nuit à la verticalité de la façade ;
- Considérant l'épaisseur des montants et les proportions des impostes nuisent également à l'harmonie générale de la façade ;

Aménagements extérieurs

- Considérant que la demande prévoit une toiture végétalisée sur la toiture plate ;

Conclusion

- Considérant que la Commission ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme. Les dérogations aux art.4 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction et maintien d'une surface perméable) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 05/05/2023 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
 - accessibilité du sous-sol à tous les occupants ;
 - aménagement d'une cave par logement, d'un espace pour les poubelles et d'une cave commune au sous-sol ;
 - aménagement d'un espace vélo aisément accessible au rez-de-chaussée ;
 - suppression de la salle de douche entre la buanderie et le séjour au 1er étage ;
 - suppression de l'allège des baies du restaurant en façade avant ;
 - modification de la proportion des baies en façade avant ;
 - déplacement de la cuisine du restaurant au rez-de-chaussée ;
- considérant que chaque logement dispose d'un espace privatif de rangement au sous-sol ;
- considérant que la baie au 1^{er} étage en façade arrière présente une allège vitrée empêchant tout accès vers la toiture plate ;
- considérant que les châssis en façade avant ont des épaisseurs de montants et traverses variables ;
- considérant que les balcons en façade avant ne s'intègrent pas dans le bâti existant ;
- considérant que le duplex aux 2^e et 3^e étages est un logement 3 chambres et qu'il ne dispose que d'une salle de bain ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une salle de douche supplémentaire ;

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

- Prévoir une épaisseur uniforme des montants + des traverses des châssis en façade avant ;
- Supprimer les balcons en façade avant ;
- Prévoir des garde-corps léger à toutes les baies en façade avant et arrière ;

- Prévoir une salle de douche supplémentaire pour le duplex ;

Les dérogations aux art.4 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction et maintien d'une surface perméable) 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 30/06/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12018

Mevrouw Ellen Buffels: *de verbouwing van een ééngezinswoning, het verhogen van de voorgevel, de wijziging van de ramen, de afbraak van een bijgebouw, de wijziging van de achtergevel en binnenverbouwingen;*
Thomaesstraat 55.

ADVIES

- aangezien het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een ééngezinswoning, het verhogen van de voorgevel, de wijziging van de ramen, de afbraak van een bijgebouw, de wijziging van de achtergevel en binnenverbouwingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 08/06/2023 tot 22/06/2023 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- overwegende de bouwvergunning 4106 afgegeven op 25/07/1924 voor de uitbreiding van het gelijkvloers langs de achtergevel;
- overwegende de bouwvergunning J.5817 afgegeven op 18/06/1987 voor een uitbouw op de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel om een keuken en badkamer in te richten;
- Inplanting
- overwegende dat het goed een rijwoning met 3 niveaus is (gelijkvloers, 1^{ste} verdieping, schuin dak);
- overwegende dat het goed tussen twee soortgelijke woningen ligt (gelijkvloers, 1^{ste} verdieping, schuin dak);
- overwegende dat de twee nabijgelegen rijwoningen schuine daken hebben en dat de rechterbuur (nr. 53) een dakkapel heeft over de hele breedte van de voorgevel;
- Considérant que le jardin est orienté au sud-est ;
- overwegende dat de tuin naar het zuidoosten ligt;
- Volumetrie
- overwegende dat de aanvraag de volledige verbouwing van het huis voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van de bestaande bijgebouwen en het dak voorziet;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel voorziet;
- overwegende dat het nieuwe bijgebouw een diepte van 3m90 en een hoogte van 7,3m heeft;
- overwegende dat de aanvraag de verhoging van het dak en de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de bestaande kroonlijst behouden blijft en dat de uitbouw beglaasd is;
- overwegende dat de uitbouw op één lijn staat met de rechterbuurman (nr. 53);
- overwegende dat de nieuwe helling aan de voorzijde uitgelijnd is met de linkerbuurman (nr. 57);
- overwegende dat de uitbreiding een kleine verhoging van de gemene muren impliceert;
- Binneninrichting

- overwegende dat de aanvraag het slopen van binnen scheidingswanden voorziet om het goed opnieuw in te delen;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een fietslokaal vooraan op het gelijkvloers en woonkamers achteraan op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een slaapkamer van 18,72m² op de 1^{ste} verdieping, een kantoor en een badkamer voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van twee slaapkamers van 10,01m² en 9,66m², een doucheruimte en een polyvalente ruimte op de 2^{de} verdieping voorziet;
- overwegende dat de slaapkamers over een kleine mezzanine beschikken;
- overwegende dat het huis een kelder heeft, dat deze ongewijzigd blijft;
- overwegende dat het huis een oppervlakte van 146,38m² heeft;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de titel II van de GSV;
- Gevels
- overwegende dat de voorgevel uit rode baksteen met beige/wit geschilderde boordsteen bestaat;
- overwegende dat de aanvraag een vliesgevel voor de nieuwe uitbreiding, met een houten structuur en lichtgekleurde aluminium gevelbekleding voor de nieuwe uitbreiding voorziet;
- overwegende dat oververhitting moet worden vermeden;
- overwegende dat de aanvraag blauw/grijze ramen voorziet; dat het materiaal voor de ramen op het gelijkvloers en 1^{ste} verdieping niet gespecificeerd is;
- overwegende dat de ramen op de 2^{de} verdieping uit natuurlijk hout bestaan;
- overwegende dat de toegangsdeur en de erker op het gelijkvloers worden vervangen;
- overwegende dat de toegangsdeur wordt vervangen door een vaste deur van gehamerd glas en dat het raam vervangen wordt door een grote deur die toegang geeft tot een fietslokaal;
- overwegende dat het PVC-frame op de 1^{ste} verdieping de boog van de raamopening niet volgt; dat de bestaande PVC ramen dus behouden zullen blijven;
- overwegende dat de raamopeningen aan de voorgevel geharmoniseerd moeten worden;
- overwegende dat er nieuwe traptreden worden geplaatst, dat deze licht uitsteken op de openbare ruimte;
- overwegende dat de traptreden in geen geval op de openbare ruimte mogen uitsteken en de trap volledig op het privéperceel dient te worden geplaatst;
- overwegende dat het nieuwe dak bedekt is met terracotta dakpannen;
- Buiteninrichting
- overwegende dat het goed een tuin heeft;
- overwegende dat de aanvraag geen regenwaterput voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een plat groendak van 5,9 m² op de 2^{de} verdieping voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de installatie van zonnepanelen op de achterste helling voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op de 2^{de} verdieping voorziet; dat dit terras 3,45 m buiten de gemene muur uitsteekt;
- overwegende dat de aanvraag een insprong van 1m90 met de rechterbuur nr. 53 en het plaatsen van een privacy scherm langs de linkerbuur nr. 57 voorziet;
- overwegende dat het privacy scherm de aangrenzende woning omsluit;
- overwegende het belvédère effect;
- Besluit
- overwegende dat de afwijkingen miniem en gerechtvaardigd zijn;
- overwegende dat de aanvraag het comfort en de bewoonbaarheid van de woning verbeteren;
- overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijk aanleg beantwoordt;
- overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;

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

- Maatregelen nemen zodat de achtergevel niet oververhit raakt;
- De kleur van de ramen aan de voorgevel uniformiseren (alle verdiepingen);
- Bij volgende vervanging van de ramen aan de voorgevel op de 1^{ste} verdieping moet het schrijnwerk de boog van de raamopeningen volgen;
- De traptreden aan de voorgevel op het gelijkvloers mogen in geen geval uitsteken op de openbare weg;
- De originele houten kroonlijst herstellen als deze aanwezig is onder de PVC;
- De esthetiek van de deuren op het gelijkvloers vooraan herzien (hoogte van het massieve deel identiek aan dat van het bestaande raam);
- Het terras op de bovenste verdieping en de uitbouw aan de gemene muur verwijderen;

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

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 30/06/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11944

Monsieur Youssef Bahi: *la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière, la rehausse d'un immeuble de deux logements afin de créer un duplex 3 chambres, deux appartements 2 chambres, la suppression d'un garage et des transformations intérieures ;*
Avenue de Levis Mirepoix 90.

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 construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière, la rehausse d'un immeuble de deux logements afin de créer un duplex 3 chambres, deux appartements 2 chambres, la suppression d'un garage et des transformations intérieures ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant le permis d'urbanisme J.10307 concernant la transformation d'une maison bifamiliale en 4 appartements ainsi que la construction d'une extension au rez-de-chaussée et en toiture (sans suite) classé sans suite en date du 19/10/2017 ;
- Considérant que ce permis a fait l'objet d'un avis défavorable lors de la commission de concertation du 24/03/2017 ;
- Considérant que la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) n'a pas lieu d'être ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.3014 concernant la construction d'une maison (3 chambres) délivré le 26/04/1960 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7917 concernant l'augmentation du nombre d'unités de logement en vue d'y aménager un logement au rez-de-chaussée arrière délivré le 07/06/2015 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9726 concernant l'aménagement d'un snack au rez de chaussée en lieu et place de deux garages et d'un studio classé sans suite en 2014 ;
- Implantation
- Considérant que le bien se situe à proximité de l'angle formé par l'Avenue de Levis Mirepoix et l'Avenue Firmin Lecharlier ;
- Considérant que le bien s'implante entre deux immeubles à appartements ;
- Considérant que le jardin est orienté au sud-est ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+2+Toit plat ;
- Considérant que le bien mitoyen de droite (n°92) a un gabarit de type R+3+ Toit plat et que le bien mitoyen de gauche (n°88) a un gabarit de type R+2+ Toit à versant mais avec un rez-de-chaussée surélevé ;

- Considérant que la demande prévoit la rehausse du bâtiment et la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Considérant que l'extension au rez-de-chaussée a une profondeur de 2m42 ; qu'elle est conforme au Titre I du RRU ;
- Considérant que cette extension ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens et n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que la demande prévoit la fermeture du balcon au 1^{er} étage ; qu'en situation de fait ce balcon est déjà fermé ;
- Considérant que la demande prévoit dès lors de fermer cette dent creuse également au 2^e étage ;
- Considérant que cette extension se justifie et n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que la rehausse s'aligne en gabarit au voisin de droite ; que l'impact par rapport au voisin mitoyen de gauche est minime ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée arrière et au 1^{er} étage ; un appartement 2 chambres au 2^e étage et un appartement 2 chambres au 3^e étage ;
- Considérant que la demande prévoit une mixité de logement ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un escalier interne entre le rez-de-chaussée arrière et le 1^{er} étage ;
- Considérant que le duplex dispose de l'accès au jardin ;
- Considérant que le duplex dispose de pièces de vie d'une superficie de 33,18m² ;
- Considérant que le balcon du 1^{er} étage a été fermé ;
- Considérant que le duplex ne prévoit qu'une seule salle de bain pour un logement 3 chambres ;
- Considérant qu'il y a lieu d'aménager une salle de douche supplémentaire ;
- Considérant que la demande prévoit 2 appartements 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Considérant que les séjours ont une superficie de 28,06m² et 28,18m² et que les chambres au 2^e étage ont une superficie de 13,53m² et 13,23m² ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (superficie minimale) ;
- Considérant que les séjours répondent tout juste aux normes minimales du RRU ;
- Considérant que le WC est intégré aux salles de douche ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort de ces logements ;
- Considérant que les logements ne disposent pas d'espace pour y placer une machine à laver ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression d'un garage afin de l'aménager en local vélos et poussettes ;
- Considérant que ce local a une superficie de 5,94m² ; que celui-ci dispose d'une largeur d'1m80 à 2m30 ; que cette dimension est insuffisante que pour pouvoir y aménager un vélo par chambre ;
- Considérant que le bien dispose de 7 chambres ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un espace de dimension suffisante afin de justifier le déficit en place de parking et la suppression du garage;
- Considérant que le bien ne dispose pas de sous-sol ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 caves dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée ; que celles-ci ont une dimension variant de 91cm de largeur à 1m26 ou 1m32 ;
- Considérant la faible superficie de celles-ci ;
- Considérant que chaque logement doit disposer d'un espace de rangement privatif d'une dimension suffisante ; que ce n'est pas le cas ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de local commun pour les ordures ménagères ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

- Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art. 16 et 18 du Titre II du RRU (local pour les ordures et local pour le nettoyage) ;
- Considérant que ces dérogations se justifient car la demande ne prévoit que 3 unités de logement ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la suppression de la corniche en façade avant et une rehausse en briques de teinte rouge, identique à la façade existante ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blancs et que la porte d'entrée existante en bois est maintenue ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer l'intégration de la rehausse dans le bâti existant ;
- Considérant qu'il est préférable de maintenir la corniche existante ;
- Considérant que les 2 portes de garages sont maintenues ;
- Considérant que la demande prévoit un enduit blanc pour l'extension en façade arrière ; que le rendu en élévation est en brique et qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que le duplex dispose d'un jardin de 22,40m² et d'une terrasse de 7,42m² ;
- Considérant que les logements aux étages ne disposent pas d'espaces extérieurs ;
- Considérant que les toitures plates ont une superficie de 84,61m² et 17,35m² soit une superficie totale de 101,96m² ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucune toiture végétalisée ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne motive aucunes des dérogations ;
- Considérant que celles-ci ne sont pas minimales et qu'il y a dès lors lieu d'améliorer les qualités de confort et d'habitabilité des logements ;

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

- Maintenir la corniche existante en façade avant ;
- Agrandir le local vélos afin de pouvoir y placer 7 vélos ;
- Agrandir les espaces de rangement privatif ;
- Prévoir une toiture plate végétalisée au-dessus de l'annexe ;
- Aménager une salle de douche supplémentaire pour le duplex ;
- Corriger le rendu du revêtement de l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Prévoir un WC séparé de la salle de bain pour les appartements des 2^e et 3^e étages ou agrandir la salle de bain ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux art. 3, 16 et 18 du Titre II du RRU (superficie minimale, local pour les ordures et local pour le nettoyage) 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 30/06/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11927

Madame Carine VAN TUYCOM: *la régularisation de la construction d'extensions au rez-de-chaussée et de la fermeture de balcons en façade arrière d'un immeuble de 3 appartements et la régularisation de la modification des châssis en façade avant ;*
Rue Eugène De Smet 25.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la construction d'extensions au rez-de-chaussée et de la fermeture de balcons en façade arrière d'un immeuble de 3 appartements et la régularisation de la modification des châssis en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien se situe dans les limites du plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2.01 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 07/07/1959 et abrogé par A.R. du 30/03/2006 : zone de construction en ordre fermé ;
- Vu que l'article 330 §3 du COBAT dispose que le " permis d'urbanisme ne peut être délivré que si les actes et travaux sont conformes à l'affectation planologique (...) et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992 » ;
- Considérant que cette demande ne remplit pas les conditions de l'article 330 §3 du COBAT, qu'il ne s'agit donc pas d'un permis de régularisation dit " automatique » ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.799 concernant la construction d'une maison délivré le 13/08/1949 ;
- Considérant que le logement au 2^e étage est apparu, d'après l'historique du registre de la population, en 1971 ;
- Considérant dès lors que le bien se compose de 3 unités de logement (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage) ;
- Implantation
- Considérant que la façade avant est orientée au Nord ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+2+ TV ;
- Considérant que le bien s'implante entre un gabarit de type R+2+TP et R+1+TV ;
- Considérant que d'après les plans du permis J.799 et les orthophotoplans disponibles sur Brugis, des extensions ont été construites avant 1977 ;
- Considérant qu'à défaut de pouvoir dater de manière certaine la date de construction des extensions, il y a lieu de faire application du RRU ;
- Considérant que la demande régularise la construction de deux extensions au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que l'une des extensions s'aligne au voisin de droite (n°23) et comble la dent creuse ;

- Considérant que celle-ci a une longueur de 4m77 et qu'elle est aménagée en chambre ;
- Considérant que cette extension n'impacte pas les habitations voisines ;
- Considérant que la deuxième extension s'implante dans la continuité de la cuisine et qu'elle est aménagée en salle d'eau ;
- Considérant que celle-ci a une longueur de 2m49 et dépasse de 4m08 le voisin de gauche (n°27) et qu'elle est dès lors en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que le PPAS autorise une profondeur de bâtisse de 15m, une façade arrière composée d'un plan unique et aucune construction en zone de jardin ;
- Considérant que cette extension est en dérogation au PPAS et impacte l'habitation voisine en terme de vue;
- Considérant que la demande impacte l'intérieur d'îlot et qu'elle n'améliore pas les qualités végétales et paysagères;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que les anciennes façades et châssis extérieurs ont été maintenues ;
- Considérant que la cuisine du rez-de-chaussée a une vue vers la chambre ;
- Considérant que la chambre du rez-de-chaussée a une superficie de 12,40m² ; que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU ;
- Considérant que l'ancien WC extérieur a été intégré au logement mais tout en conservant les anciennes baies extérieures ;
- Considérant que le logement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'à l'origine, le rez-de-chaussée avant était affecté en commerce ; que ce commerce avait une superficie de 18,78m² ;
- Considérant que ce commerce a été rattaché au logement situé à l'arrière ;
- Considérant que le commerce ne disposait pas de vitrine et que l'accès se faisait via une entrée latérale ;
- Considérant que la suppression de ce commerce se justifie ;
- Considérant que les balcons des 1^{er} et 2^e étages ont été fermés tout en maintenant les anciennes baies extérieures;
- Considérant que les pièces de vie en façade arrière ne disposent plus de ventilation et luminosité naturelle directe ;
- Considérant que cette modification ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol ; que celui-ci reste inchangé ;
- Façades
- Considérant que le châssis du rez-de-chaussée et la porte d'entrée en aluminium ont été remplacés par des châssis en PVC blanc après 2009 ;
- Considérant que les châssis en bois blanc aux étages ont été remplacés par des châssis en PVC blancs après 2009 ;
- Considérant que le changement de châssis nuit à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant que la porte d'entrée ne suit pas le cintrage et que l'épaisseur du montant des châssis modifie l'esthétique de la façade avant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande impacte la zone de cours et jardins ;
- Considérant que les toitures plates ne sont pas végétalisées ; que la demande nuit à la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que d'après les orthophotoplans présents sur Brugis, le jardin a été entièrement dallé ;
- Considérant dès lors que la demande est également en dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la dérogation n'est pas justifiée ;
- Conclusion
- Considérant que le fait accompli ne peut infléchir l'analyse de la demande de permis d'urbanisme ;

- Considérant qu'il n'existe aucun motif permettant d'accorder ces importantes dérogations qui témoignent de l'importance volumétrique de ces extensions et ce sans s'intégrer au bâti existant ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

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

Les dérogations aux art. 4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur et imperméabilité) et à l'art. 126§11 Dérogation à un PPAS et aux art. 3, 8 et 10 du Titre II du RRU (superficie minimale, sas WC, éclairage naturel) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 30/06/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12028

Madame Carine Deflorenne: *la régularisation de la modification de la porte d'entrée, de la zone de recul et de la porte de garage ainsi que la mise en conformité d'éléments discordants en façade avant et sous les combles par rapport aux plans d'origine ;*
Avenue Charles Woeste 151.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.G. du 25/02/1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la modification de la porte d'entrée, de la zone de recul et de la porte de garage ainsi que la mise en conformité d'éléments discordants en façade avant et sous les combles par rapport aux plans d'origine ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse et l'alignement ;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.755 concernant la construction d'une maison délivré le 15/07/1949;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2047 concernant la transformation du grenier en 2 chambres mansardes délivré le 20/12/1955;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7424 concernant la transformation d'une habitation unifamiliale (extension en façade arrière) délivré le 16/10/2001;
- Façades
- Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine a été remplacée par une porte en PVC entre 2014 et 2017 ;
- Considérant que d'après la note explicative, celle a été changée en 2015 ;
- Considérant que la porte de garage d'origine a également été remplacée avant 2009 ; qu'il n'est pas possible de dater plus précisément ce changement ;
- Considérant que la porte d'entrée ne s'intègre pas dans le bâti existant et nuit à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités architecturales de la façade ;
- Considérant que des éléments de façade diffèrent par rapport aux plans d'origine tels que :
 - Encadrement des baies ;
 - Forme des fenêtres ;
 - Ferronnerie ;
 - Revêtement de la façade au rez-de-chaussée ;
 - Balcon au 1^{er} étage ;

- Reliefs ;
- Considérant que ces éléments ont été modifiés lors de la construction du bâtiment ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que quelques aménagements intérieurs diffèrent des plans d'origine mais que ces aménagements sont conformes au Titre II du RRU ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant qu'un muret en zone de recul a été démoli entre 2014 et 2017 ;
- Considérant que l'entièreté de la zone de recul a été dallée ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la dérogation ne se justifie pas et que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
- Considérant que la zone de recul ne peut en aucun cas être transformée en place de parking ;
- Conclusion
- Considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- Considérant cependant que les modifications apportées en façade avant sont visibles depuis l'espace public ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas justifiées ;

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

- Lors du prochain remplacement de la porte d'entrée, prévoir des châssis identiques à la situation d'origine ;
- Reconstruire le muret et végétaliser la zone de recul non utilisée pour accéder au bâtiment ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse et l'alignement et à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 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.