

Réunion de la Commission de Concertation du 24/11/2023

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

**Ecole Joie de Vivre A.S.B.L.:** *Construire une extension (étage) avec volume incluant la cage d'escalier pour le Pôle d'Assistance Raisonnable Intégrée ainsi qu'une annexe à la salle de gymnastique ; créer aussi une voie d'évacuation secondaire ainsi qu'une cage d'escalier en intérieur d'îlot pour se conformer au normes du SIAMU.;*  
Avenue Jean-Joseph Crocq 8-10.

---

AVIS

- Attendu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPA N° 2.06 Quartier du Heymbosch, approuvé par arrêté royal du 05 septembre 1986 ; que le projet se situe en zone B, zone d'équipements d'intérêt collectif et principalement affectée aux bâtiments réservés aux services communaux ou publics selon ce plan ;
- Considérant que la demande initiale vise à « *Construire une extension (étage) avec volume incluant la cage d'escalier pour le Pôle d'Assistance Raisonnable Intégrée ainsi qu'une annexe à la salle de gymnastique.* » ;
- Considérant que la demande modifiée vise complémentirement l'installation d'un escalier de secours en intérieur d'îlot afin de répondre aux normes incendie ;
- Attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.**
- Attendu que la demande modifiée a été soumise à une enquête publique du 02/11/2023 au 16/11/2023 et qu'il y a eu une seule réaction qui portait sur le besoin de ne pas empiéter sur le chemin d'accès qui sert d'accès aux véhicules d'urgence ; que les conditions contractuelles régissant le droit d'emphytéose de l'asbl Centre de Vie sur le chemin d'accès et la cour on lieu d'être respectées ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du 11/09/2023 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ses références CP.1993.1843/12;

- Vu l'avis du consultant régional pour l'accessibilité du projet au personnes à mobilité réduite du 12/10/2023 libellé comme suit :
  - *« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. En effet, la nouvelle extension à l'étage n'est pas accessible par ascenseur. La porte d'entrée n'est pas accessible de plain-pied et n'est pas desservie par une aire de rotation. Un accès aux PMR doit être envisagé pour répondre aux normes du RRU.*
  - *De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.*
  - *(...). » ;*
  
- Considérant qu'il a lieu de rendre conforme le projet au titre IV du RRU ou le cas échéant d'en motiver les dérogations ;
- Description du projet
- Considérant que le projet initial concerne l'extension d'un complexe scolaire existant en augmentant le gabarit d'un étage ;
- Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 10/07/2020 sous les conditions suivantes :
  - *d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de respecter les conditions émises par ce dernier;*
  - *se conformer au titre IV du RRU d'en motiver les dérogations ;*
  - *prévoir un revêtement en harmonie avec la dernière construction réalisée sur le site ;*
  - *résoudre les éventuels problèmes d'égouttage existants sur le site ;*
  - *examiner la possibilité de diriger les eaux pluviales de la nouvelle extension vers les potagers existants à l'arrière de la parcelle en accord avec la commune ;*
  - *agrandir le local vélos existant ;*
  - *remplacer l'EPDM par un autre matériau et la cas échéant par un auvent ;*
- Considérant que suite à l'avis SIAMU défavorable du 23/07/2020, pour cause d'absence de seconde voie d'évacuation de l'extension, un escalier de secours a été ajouté, accessible depuis la terrasse de la Bibliothèque- Salle de Ressources de l'étage 1 et menant au Rez-de-chaussée, dans la zone de recul avec les voisins ;

- Considérant que l'escalier est implanté à 2,36m de l'axe mitoyen, et est donc conforme au Code Civile ;
- Considérant qu'afin de répondre aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, une plate-forme élévatrice pour PMR sera installée dans l'escalier entre le rez et l'étage ;
- Considérant que le revêtement de la façade sera réalisé en enduit sur isolant de ton identique à celui du dernier volume construit (ton gris clair) ;
- Considérant que les éventuels problèmes d'égouttage seront résolus, qu'il est bien prévu de refaire à neuf toute la ligne d'égout depuis les bâtiments arrières jusqu'en voirie ;
- Qu' un système gravitationnel pour la récolte des eaux pluviales de la nouvelle construction jusqu'au potagers semble compliqué à mettre en œuvre, vu la configuration du site et des bâtiments existants (présence de baies, de contreforts, d'accès,...) ;
- Que néanmoins, il est possible de prévoir un système de récolte « centralisé » des eaux pluviales de la partie arrière de la nouvelle construction (côté voisin de gauche), dans une citerne en aérien, par exemple, laquelle devra alors être équipée par une pompe de relevage pour pouvoir acheminer les eaux pluviales récoltées jusqu'aux potagers ;
- Considérant que la toiture verte prévue sur le versant incliné vers l'arrière du bâtiment est supprimée, comme suggéré en commission de concertation, afin de disposer d'une grande superficie de récolte d'eaux pluviales, tout en évitant d'avoir une toiture verte « moribonde » (l'inclinaison de la toiture rendant la viabilité de cette toiture verte beaucoup plus aléatoire...) ;
- Considérant que le local vélo est intégré à un cabanon situé dans la cours et faisant office de poulailler ; que ce dernier n'apparaît pas sur les plans ;
- Considérant qu'un local vélo est présent sur site et pourrait aisément être agrandi en fonction des besoins ; Que d'autres emplacements pour vélos sont en outre disponibles sur le site de l'hôpital Brugmann ;
- Considérant que les couvertures des toitures ne sont pas visibles depuis la cour ; que les parties inférieures des débords de toiture, qui font office d' auvents et sont visibles depuis la cour, sont équipées d'une finition en bardage en lattes de mélèze ;

- Considérant que dans le doute, l'EPDM initialement prévu (de ton noir) sera remplacé par une membrane PVC de ton gris clair, similaire à un aspect de zinc pré-patiné (ton gris clair) ;
- Considérant que les modifications du projet vont dans le sens de l'avis de la commission de concertation du 10/07/2020 ;
- Qu'il y a lieu néanmoins de garantir la conformité de la demande au titre IV du RRU ; et notamment de prévoir une entrée de plein pied ;
- Considérant que l'escalier d'évacuation ne se situe pas sur le chemin d'accès des véhicules d'urgence ;
- Considérant que le projet se situe au-delà de 60 m de distance par rapport à la zone Natura 2000 ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales ; notamment via la mise en place d'un élément d'infiltration (ex. : fossé drainant) pour une partie des eaux pluviales récoltées sur toitures ; que celles-ci pourraient également être récupérées via citerne hors-sol ;
- Considérant que la capacité et la situation du local vélos doivent être précisées ;
- Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable sous les conditions suivantes :**

- répondre à l'avis du SIAMU ;
- respecter le titre IV du RRU et notamment prévoir une entrée de plein pied ;
- prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- de dessiner le local vélo (poulailler) sur les plans ;
- de préciser la capacité du local vélos et le cas échéant d'en augmenter la capacité ;

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 24/11/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.11909**

**Centre Culturel d'Averroes Jettois A.S.B.L.**

**Monsieur Boubker MACBAHI:** *Construire un centre culturel intégrant plusieurs affectations : 1 salle d'archivage et rangement en sous-sol, 2 salles de prières au rez et au 1er étage, 1 salle polyvalente au 2ème étage et 8 salles de classes et salles de conférence au 3ème étage.;*

Rue Esseghem . Rue Jules Lahaye .

---

AVIS

**AVIS REPORTE EN ATTENTE DE RECEVOIR L'AVIS DU SIAMU**

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 24/11/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12091**

**Monsieur et Madame Anne et Damien Holzapfel - Chamberod:** *l'extension du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage;*

Avenue Odon Warland, 69.

---

AVIS

• Généralités

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'extension du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

• Historique de la parcelle et du bien

- Considérant l'A.G.070-2017 envoyé le 23 mars 2017 pour l'exploitation d'un hébergement touristique ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.11270 délivré le 08 septembre 2020 pour abattage d'un peuplier d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*) en zone de jardin ;
- Considérant l'A.G.09-2022 envoyée le 29 juillet 2022 pour le renouvellement de l'exploitation d'un hébergement touristique ;

• Implantation, gabarit et volumétrie

- Considérant que le bien se situe dans l'ilot délimité par l'Avenue Odon Warland, l'Avenue Firmin Lecharlier, la Rue de Moranville et la rue Herrewege ;
- Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de type R+2 avec une toiture plate ;
- Considérant que les parcelles mitoyennes à droite et à gauche sont quasiment entièrement bâties ;
- Considérant que la demande prévoit l'extension du volume au rez-de-chaussée, la transformation d'un balcon en terrasse au 1<sup>er</sup> étage et le déplacement de l'escalier extérieur ; que les modifications proposées dérogent à l'art 4. (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en vigueur ;
- Considérant que la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°71) sur toute la longueur de l'escalier extérieur ;
- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée et l'aménagement de la terrasse ne porte pas préjudice aux constructions voisines ; que les modifications n'affectent pas

l'ensoleillement naturel des parcelles voisines ; que les dérogations sollicitées sont dès lors acceptables ;

- Aménagements intérieurs

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un vestiaire au rez-de-chaussée ;
- Considérant que l'extension au rez-de-chaussée permet d'agrandir les deux chambres ;
- Considérant que la demande est conforme au titre II (normes d'habitabilité des logements) du RRU en vigueur ;

- Aménagements extérieurs

- Considérant que la demande prévoit des plantations au lieu de la cour basse imperméabilisée et prévoit d'élargir l'escalier menant au niveau du jardin ;
- Considérant que les modifications en façade arrière permettent de faciliter l'utilisation des espaces extérieurs ;

- Conclusion

- Considérant que la demande améliore le confort des habitants ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande s'intègre dans le cadre environnant bâti ;

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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



Réunion de la Commission de Concertation du 24/11/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12061**

**HELMET HOUSE S.P.R.L.** : *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé d'un cabinet médical au rez-de-chaussée avec bureaux attenants au 1er étage ainsi qu'un logement aux 2ème et 3ème étages, avec l'extension du volume en façade arrière au rez-de-chaussée ;*

Rue Jules Lahaye, 225

---

AVIS

Généralités

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé d'un cabinet médical au rez-de-chaussée avec bureaux attenants au 1er étage ainsi qu'un logement aux 2ème et 3ème étages, avec l'extension du volume en façade arrière au rez-de-chaussée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - 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 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis d'urbanisme J.6101 délivré en date du 17 novembre 1989 pour « la démolition d'un atelier en annexe d'une maison » ;
- considérant la demande de permis d'urbanisme J.11322 refusée en date du 02 mars 2021 suite à l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 29 janvier 2021 pour « la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport avec extension au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un cabinet dentaire au rez-de-chaussée, de bureaux au 1er étage et 2 appartements 1 chambre aux 2ème et 3ème étages et le remplacement des châssis en façade avant » ;
- considérant la demande de permis d'urbanisme J.11662 refusée en date du 08 novembre 2022 suite à l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 16 septembre 2022 pour « la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé d'un cabinet médical au rez-de-chaussée avec bureaux attenants au 1er étage ainsi que deux appartements 1 chambre aux 2e et 3e étages, avec l'extension du volume en façade arrière au rez-de-chaussée » ;
- Extraits des avis précédents (PU J.11322 et PU J.11662)
- considérant que les remarques émises lors des commissions de concertation du 29 janvier 2021 (J.11322) et du 16 septembre 2022 (J.11662) portaient principalement sur (liste non-exhaustive) :

- le nombre important de dérogations et non justifiées ;
  - la division du bien en petites unités avec un manque de diversité dans les logements proposés qui densifie le bien sans apporter d'amélioration aux espaces communs ;
  - les logements proposés ne disposent pas d'espaces extérieurs qualitatifs et leur aménagement intérieur n'est pas idéal ;
  - l'aménagement intérieur du cabinet médical n'est pas optimal et la profondeur de l'extension est trop imposante ;
  - il n'y a pas de circulation interne entre le cabinet médical au rez-de-chaussée et les locaux annexes au 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'aménagement des locaux annexes au cabinet médical n'est pas qualitatif ;
  - l'imperméabilisation d'une partie importante de la parcelle sans faire de propositions concrètes ni pour améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot ni pour gérer et récupérer les eaux pluviales ;
  - la dévalorisation de la façade avant ;
- Changement d'affectation au rez-de-chaussée
    - considérant que la demande prévoit de réaffecter le rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) avec bureaux attenants situés au 1<sup>er</sup> étage ;
    - considérant que la surface affectée à l'équipement serait de +/- 217,35 m<sup>2</sup>, soit 64 % de la superficie totale du bâtiment ;
    - considérant que le changement d'affectation implique la suppression d'une partie du logement et porte donc atteinte à la fonction principale du bâtiment ;
    - considérant que la circulation entre les différents espaces de l'équipement collectif a été revue par rapport aux propositions précédentes et que celle-ci est bien distincte de celle du logement ; que l'équipement collectif proposé est compatible avec la fonction de l'habitat ; que le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage est dès lors acceptable ;
  - Implantation, gabarit, volumétrie
    - Considérant que la demande actuelle prévoit la construction d'une extension moins profonde que celles proposées dans les demandes précédentes ; que ceci améliore le taux d'imperméabilisation par rapport aux propositions précédentes ;
  - Aménagements extérieurs
    - *Terrasse et surfaces imperméables*
      - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse ; que le revêtement de celle-ci n'est pas précisée ;
      - Considérant que l'impact de la construction de l'extension sur la densité de l'intérieur d'îlot reste néanmoins considérable ; qu'il y a lieu de compenser la perméabilisation d'une grande partie de la parcelle en améliorant l'aménagement du jardin et de favoriser la biodiversité ;
      - Considérant que la demande prévoit l'installation d'une toiture verte sur la toiture plate du nouveau volume de type « intensive » ; que l'épaisseur de la toiture plate prévue est de 70 cm (coupe AA) ;
      - Considérant que le substrat d'une toiture intensive doit être de min. 25 cm d'épaisseur pour permettre la viabilité de plantations au système racinaire important ; qu'il y a lieu de détailler la composition de la toiture afin de s'assurer que celle-ci soit capable de supporter les charges importantes ;
    - *Accès au jardin*

- Considérant que la demande prévoit d'aménager un passage sur la toiture plate afin de permettre l'accès au jardin depuis la cage d'escalier ;
- Considérant que le cheminement aboutit sur un escalier métallique en façade arrière ; que la construction de l'escalier implique une dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (hauteur de la construction) du titre I « caractéristiques des constructions et de leurs abords » du RRU en vigueur ; que l'escalier est conçu afin de limiter les vues directes vers les parcelles voisines ; que dès lors les dérogations sont acceptables ;
- Considérant que l'accès à la toiture plate est accessible via une porte-fenêtre depuis un palier intermédiaire commun aux deux unités (logement + cabinet médical) ;
- Considérant l'élévation de la façade arrière ; que la porte-fenêtre a une hauteur limitée à 200 cm ; qu'il y a lieu de détailler celle-ci afin de s'assurer de sa mise en œuvre ;
- *Gestion des eaux pluviales*
- considérant que la demande ne prévoit pas la gestion et la récupération des eaux pluviales alors que ceci a fait l'objet d'une remarque lors de la commission de concertation du 16 septembre 2022 (J.11662) ;
- Aménagements intérieurs
- *Circulation et espaces communs*
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un escalier entre l'espace de réception du cabinet médical au rez-de-chaussée et les locaux annexes au 1<sup>er</sup> étage ; que ceci répond à la remarque faite lors de la dernière commission de concertation ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo accessible directement depuis le hall d'entrée ; que le local est commun aux deux unités ;
- *Aménagement du cabinet dentaire*
- Considérant que l'aménagement du cabinet et des bureaux attenants a été modifié pour répondre aux remarques faites lors des commissions de concertation précédentes ;
- Considérant néanmoins que l'aménagement proposé déroge au titre IV « accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite » du RRU en vigueur à savoir :
  - dérogation à l'art. 9 « couloir » : les couloirs doivent avoir une largeur de min. 150cm. Cette largeur peut être réduite à un minimum de 120 cm dans les parties sans croisements ni retournement possible ; il y a dès lors lieu de revoir la largeur du couloir en particulier à hauteur des portes d'accès aux cabinets ;
  - dérogation à l'art. 13 « toilettes » : la porte des toilettes doit s'ouvrir vers l'extérieur ;
- Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux normes du RRU en vigueur en prévoyant au minimum un cabinet médical accessible aux PMR ;
- *Aménagement du logement*
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex composé de trois chambres au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étages ;
- Considérant que la demande prévoit la fermeture des balcons en façade arrière ; que cette modification augmente la superficie habitable des chambres ;
- Façades

- Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois blanc ; que la proposition s'accorde, dans son ensemble, au caractère architectural de la façade avant de style néoclassique ;
- Considérant qu'il a été relevé en séance que les impostes dessinés n'ont pas toutes les mêmes proportions ; que la porte fenêtre donnant accès au balcon au 1<sup>er</sup> étage doit être composée de deux ouvrants et d'une imposte ; qu'il y a lieu d'aligner les impostes des fenêtres au rez-de-chaussée à l'imposte de la porte d'entrée ;
- Considérant que la demande prévoit d'installer des grilles de ventilation en façade avant ; que ces grilles de ventilation doivent être placées dans les montants des châssis et ne peuvent pas être placés dans les vitrages ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Adapter la circulation du rez-de-chaussée pour au minimum un cabinet médical et le WC afin de respecter les normes du titre IV du RRU ;
- Adapter la toiture de la nouvelle annexe pour permettre l'aménagement d'une toiture extensive et de prévoir un système alvéolaire pour le stockage de l'eau ;
- Prévoir des châssis respectant les divisions d'origine (hauteur des impostes et des ouvrants en façade avant) ;
- Vérifier l'accès à la toiture plate du rez-de-chaussée ;

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont accordée(s) 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 24/11/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12110**

**Monsieur et Madame Robin et Julie CLERFAYT - BUYENS:** *la démolition d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée, la construction d'une extension au 1er étage, des modifications intérieures et l'isolation de la façade arrière ainsi que des toitures d'une maison unifamiliale;*  
Rue de l'Eglise Saint-Pierre 37.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée, la construction d'une extension au 1er étage, des modifications intérieures et l'isolation de la façade arrière ainsi que des toitures d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **1924** délivré en date du 22/01/1912 pour « la reconstruction d'un mur de clôture » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8554** délivré en date du 24/07/1937 pour « la construction d'une annexe (chambre) au 1er étage en façade arrière » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8619** délivré en date du 19/10/1937 pour « la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.3289** délivré en date du 18/07/1961 pour « la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade arrière » ;

Généralités

- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification de la destination de tout ou d'une partie du bien construit et du nombre d'unités de logement ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le bien se compose, en situation de droit, d'une première extension couvrant l'entièreté de la largeur sur une profondeur de 3,26 m par rapport à la façade arrière, d'un second volume (« réduit ») du côté gauche de la zone de jardin, mesurant 2,80 m de large et 6,32 m de profondeur au rez-de-chaussée, avec une extension au 1<sup>er</sup> étage du côté latéral gauche et une annexe du côté latéral droit, également au 1<sup>er</sup> étage, permettant la construction de deux salles-de-bains en entresols et d'une terrasse entre les deux volumes du 1<sup>er</sup> étage ;

- considérant que la demande prévoit la démolition du « réduit » situé au rez-de-chaussée et la construction d'une nouvelle extension au 1<sup>er</sup> étage ; que ce nouveau volume s'aligne à la façade arrière de l'annexe existante, vise à supprimer une terrasse allongée inutilisée du 1<sup>er</sup> étage et à augmenter la compacité du volume en élargissant l'extension existante ;
- considérant que la démolition du « réduit » permet la création d'une baie vitrée afin d'ouvrir les vues pièces de jour vers le jardin et l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'extension située au 1<sup>er</sup> étage déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ; que le volume dépasse l'extension du voisin n°39 de plus de 3 m ;
- considérant que la volumétrie est toutefois acceptable au vu de son impact minime par rapport à la situation initiale ; que l'extension vise uniquement à élargir le gabarit existant ;
- considérant que la demande prévoit d'isoler l'ensemble des façades arrières et des toitures des volumes ; que la demande n'implique aucune rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que l'augmentation de volume en hauteur et profondeur de la maison a peu d'impact sur l'ensoleillement des immeubles voisins ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que la demande prévoit la démolition partielle de murs porteurs au rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux structurels ainsi que l'extension du volume arrière au sein du logement visent à ouvrir les espaces de vie afin d'en améliorer la luminosité ou à en revoir les aménagements intérieurs vers plus de confort et de fonctionnalité ;
- considérant que le cloisonnement intérieur au niveau du 1<sup>er</sup> étage est également modifié ; que les salles de bain situées aux entresols sont supprimées ;
- considérant qu'en situation projetée, le bien est composé comme suit :
  - rez-de-chaussée : 3 pièces en enfilade composée d'un salon, d'une salle à manger et d'une cuisine ;
  - 1er étage : 3 chambres (19,4 m<sup>2</sup>, 22,8 m<sup>2</sup> et 17,5 m<sup>2</sup>) et une salle de bain ;
  - 2ème étage : 2 chambres (21,4 m<sup>2</sup> et 18,1 m<sup>2</sup>) et une salle de bain ;
  - combles : 1 chambre (20 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que, bien que de dimension confortable, les 3 chambres situées en façade avant ne disposent pas d'un éclairage naturel suffisant ; que dès lors, elles dérogent également au RRU, Titre II, art.10 mais qu'il s'agit d'une situation de droit ;
- considérant que la hauteur sous plafond de la chambre située au 2<sup>ème</sup> étage (« chambre 5 ») est de 2,26 m hors finitions ;
- considérant qu'un nouvel escalier est placé dans la prolongation de la cage d'escalier existante vers les combles en vue d'aménager la 6<sup>ème</sup> chambre sous les combles ;
- considérant que l'art. 4 du Titre II du RRU dispose que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables doit être de 2,50 mètres ;
- considérant dès lors que la hauteur sous plafond de la chambre n°5 n'est pas suffisante ; 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 habitables ;

#### Conclusion

- considérant que, de manière générale, le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

- Respecter l'art 4 du titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre 5 ;

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art. 10 du titre II du RRU (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.**

**La dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 24/11/2023

**Référence** : IPE/1B/2021/1800716 - PE.5267/1B-2021 ;

**Adresse** : Rue Audrey Hepburn n°1 – 7 ;

**Demandeur** : A.C.P. « Résidence Myosotis »

**Objet** : Exploitation d'un parking couvert.

---

AVIS

- Vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Considérant que la demande vise à **l'exploitation d'un parking couvert** ;
- Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour un immeuble de logements ;
- Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du **18/10/2023** au **16/11/2023** suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- Considérant le PV de clôture datant du **20/11/2023** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant que la demande prévoit 81 emplacements et les plans 80, qu'il y a lieu de rectifier cette imprécision ;
- Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mobilité douce en rajoutant des emplacements pour vélos ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) du **07/10/2023** (Réf : **CI.1994.1716/6**) duquel il ressort que le SIAMU a formulé des remarques ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du **08/10/2021** effectué par un organisme agréé - (Réf : VIL/17/61020196/00/FR/000) indiquant que l'installation est conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- Respecter les conditions de l'avis du SIAMU du 07/10/2023 (Réf : CI.1994.1716/6) et répondre aux différentes remarques qui y figurent ;
- Étudier la possibilité d'installer des emplacements vélos ;
- Adapter les plans et la demande en fonction du nombre d'emplacements réellement existants ;

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 24/11/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11150**

**GREGOIR N.V.:** *de regularisatie in opvolging van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.10437 : bouwen van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B ("drive-in"), van een nieuwe overkapping langs gebouw D, gebruikswijziging van gebouw D (herstelplaats voor moto's i.p.v. showroom voor wagens), plaatsen van ondergrondse containers, van een slagboom en hek aan de hoofdingang, plaatsen van 5 uithangborden, de bestemmingswijziging van het appartement op de eerste verdieping in een ruimte voor werknemers en andere wijzigingen aan de voorgevel en in de binneninrichting op de site; Dieleghemdreef 10-12 et 20, Laarbeeklaan 15 - 19 en Tentoonstellingslaan 311 -325.*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een structurerende ruimte, punten van wisselend gemengd karakter, woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in gemengd woon- en bedrijfsgebied van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 4.03 van de Laarbeekboschwijk goedgekeurd bij K.B. van 25/09/1980 gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie in opvolging van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.10437 : bouwen van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B ("drive-in"), van een nieuwe overkapping langs gebouw D, gebruikswijziging van gebouw D (herstelplaats voor moto's i.p.v. showroom voor wagens), plaatsen van ondergrondse containers, van een slagboom en hek aan de hoofdingang, plaatsen van 5 uithangborden, de bestemmingswijziging van het appartement op de eerste verdieping in een ruimte voor werknemers en andere wijzigingen aan de voorgevel en in de binneninrichting op de site nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 24/08/2023 tot 07/09/2023 in verband met:
  - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de standplaatsen voor wagens;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor tuinen;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de esthetiek;
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende het volgende ongunstige advies tijdens de overlegcommissie van 25/02/2022:
  - *aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter, punt van wisselend gemengd karakter, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;*
  - *gelet op het feit dat de aanvraag in gemengd woon- en bedrijfsgebied van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 4.03 van de Laarbeekboschwijk goedgekeurd bij K.B. van 25/09/1980 gelegen is;*

- overwegende dat de aanvraag de regularisatie in opvolging van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.10437 : bouwen van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B ("drive-in"), van een nieuwe overkapping langs gebouw D, gebruikswijziging van gebouw D (herstelplaats voor moto's i.p.v. showroom voor wagens), plaatsen van ondergrondse containers, van een slagboom en hek aan de hoofdingang, plaatsen van 5 uithangborden en andere wijzigingen aan de voorgevels en in de binneninrichting op de site nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 03/02/2022 tot 17/02/2022 in verband met:
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de esthetiek;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor tuinen;
  - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de standplaatsen voor wagens;
- overwegende dat er 1 bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
  - het ontbreken van informatie over de gekozen beplanting langs de gemene muur nr. 18;
  - de versterking van de bestaande luifel met het oog op de aanleg van een groen dak;
  - het ontbreken van borden voor klanten die de hoofdingang verlaten om hen te waarschuwen voor de aanwezigheid van een fietspad;
  - het veroorzaakte lawaai van de vrachtwagens;
  - de visuele en olfactorische hinder die de ondergrondse containers veroorzaken;
  - de schade veroorzaakt door vrachtwagens (voetpad);
  - geluidshinder veroorzaakt door een airconditioningsysteem op de daken (maar niet op het plan aangegeven);
  - overwegende het volgende ongunstig advies van de overlegcommissie van 07/05/2021 :
    - aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter, punt van wisselend gemengd karakter, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
    - gelet op het feit dat de aanvraag in een gemengd woon- en bedrijfsgebied van het BBP Nr 4.03 van de Laarbeekboswijk goedgekeurd bij K.B. van 25/09/1980 gelegen is;
  - overwegende dat de percelen onder categorieën 0 + 3, 1 en 2 opgenomen zijn in de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel ;
  - gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.10437 afgeleverd op 12/10/2017 voor het bouwen van een nieuwe showroom BMW en MINI, renovatie van de bestaande showroom BMW, bouwen van een opslagplaats voor auto's en banden;
  - gelet op de stedenbouwkundige vergunning ENS.1-2018 geweigerd op 31/07/2018 voor het plaatsen van een pyloon met indirect verlichting;
  - gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.10931 geweigerd op 15/10/2019 voor het plaatsen van 2 reclamezuilen en 5 reclamevlaggen;
  - gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.10946 afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar op 02/10/2019 voor het verplaatsen van een reeds vergunde uitrit (stedenbouwkundige vergunning J.10437) met enkele meters omwille van veiligheidsredenen (rechtstreeks van de bocht);
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie in opvolging van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.10437 nastreeft met name: bouwen van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B ("drive-in"), van een nieuwe overkapping langs gebouw D, de gebruikswijziging van gebouw D (herstelplaats voor moto's i.p.v. showroom voor wagens), plaatsen van ondergrondse containers, van een slagboom en hek aan de hoofdingang, inrichten van de achterruitbouwstroken als parkeerplaatsen voor voertuigen, plaatsen van 5 uithangborden en andere wijzigingen aan de voorgevels en in de binneninrichting op de site;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 15/04/2021 tot 29/04/2021 in verband met:
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - afwijking op art. 11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken);
  - afwijking op art. 13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de standplaatsen voor wagens;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor tuinen;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de esthetiek;
- overwegende dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking heeft tot:
  - de hinder (geur en lawaai) veroorzaakt door het gebruik van de containers gelegen naast de woningen;

- de hinder (geur en lawaai) veroorzaakt door de uitbating van de site (carwash, airco-toestellen, pompen, controletesten van de motoren, rijden van motors, opslagen van banden enz.) naast de woningen;
- het gebrek aan beplantingen op de site;
- gelet op artikel 23 van het GBP dat vermeldt dat “in woongebieden worden de voorschriften betreffende het gemengd gebied toegepast op de percelen welke de voorzijde van een huizenblok vormen die, in overdruk, is aangeduid met een punt van wisselend gemengd karakter”;
- gelet op artikel 3.3 van het GBP dewelke volgende voorziet “de vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken (...) kan op meer dan 3500 m<sup>2</sup> (...) worden gebracht wanneer die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan”; dit is hier het geval met het BBP Nr 4.03 dat geen maximale vloeroppervlakte beperkt voor de voorziene activiteiten;
- overwegende dat de aanvraag een vergroting van de vloeroppervlakte (+42.5 m<sup>2</sup> x 5,1 m) en van het volume (+212,5 m<sup>3</sup>) impliceert; dat dit komt door het inrichten van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B die als drive-in gebruikt zal worden;
- overwegende dat het bouwen van dit volume, gezien de inplanting en de oriëntatie, geen grote invloed op de naastliggende gebouwen (woningen) zal veroorzaken;
- overwegende dat het dak van dit volume niet begroeid wordt;
- overwegende dat een overkapping van 71 m<sup>2</sup> achter gebouw D gebouwd wordt; dat gebouw D niet meer als Mini showroom gebruikt zal worden maar als herstelplaats en winkel voor het verkoop van moto's;
- overwegende dat deze luifel niet dieper gaat dan het volume aan de linkerkant van het gebouw; dat de luifel een scheiding vormt tussen het commerciële gelijkvloers en de woningen op de verdiepingen;
- overwegende dat het dak van deze nieuwe luifel niet begroeid wordt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP Nr. 4.03 voor wat betreft esthetiek (1.1); dat de voorschriften voorzien dat de gevels “onderling moeten harmoniëren teneinde bij te dragen tot een homogene esthetiek in de wijk”; dat de aanvraag een commerciële ruimte met o.a. een showroom betreft; dat de gebouwen die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, zodanig voorzien zijn dat het geheel van de gevel een esthetisch geheel vormt (glas, beton, aluminium schrijnwerk, witte cementering, zwarte panelen);
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een slagboom en hek aan de hoofdingang voorziet; dat deze ervoor zorgen dat de vergunde doorstroming op het terrein door middel van éénrichtingsverkeer veiliger kan gebeuren (duidelijke in- en uitritten);
- overwegende dat de waterdoorlatendheid en de groene omgeving van de hele site dient verbeterd te worden door de vergroening van alle platte daken en bodemoppervlakten en het planten van bomen en klimop langs de gemene muur met het gebouw gelegen Dieleghemdreef Nr 22 conform de vorige stedenbouwkundige vergunning;
- overwegende dat het binnengebied waar de parkeerplaatsen staan, grenst aan veel tuinen; dat er begroeide pergola's dienen te worden voorzien bovenop deze parkeerplaatsen zoals voorzien in de vorige stedenbouwkundige vergunning;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor tuinen (4.6); dat geen 5% van de 20% van de totale niet bebouwde oppervlakte van het terrein wordt beplant met hoogstammige bomen, waarvan 10% minstens 25 jaar oud zijn;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft parkeerplaatsen voor wagens (4.4); dat de voorschriften voorzien dat parkeerplaatsen worden voorzien in verhouding van één plaats per 30 m<sup>2</sup> werkplaats of handeldsuitbating;
- gelet op het feit dat het aantal voorziene parkeerplaatsen daalt (122 i.p.v. 141) en afwijkt van de voorschriften van het BBP (226 parkeerplaatsen te voorzien); dat deze daling te verklaren is door het feit dat een aantal staanplaatsen door parkeerplaatsen voor moto's vervangen worden;
- overwegende dat moto's worden geparkeerd/uitgesteld in de achteruitbouwstrook van het gebouw gelegen aan de Laarbeeklaan;
- overwegende dat art. 11 van titel I van de GSV vermeldt dat “deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten)”; dat een afwijking niet mogelijk noch wenselijk is; dat dit verbod geldt ook voor het parkeren van voertuigen in de achteruitbouwstrook gelegen voor gebouw A en de woning gelegen Dieleghemdreef Nr. 12;
- overwegende dat het project ook afwijkt van artikel 7 (parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met beperkte mobiliteit) van titel IV en artikel 17 (aantal in te richten plaatsen voor fietsen) van titel VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);
- overwegende dat 2 parkeerplaatsen bestemd voor PBM worden voorzien aan de ingang van de showroom; dat het aantal PBM parkeerplaatsen ongewijzigd blijft t.o.v. het vergund project; dat een groot aantal parkeerplaatsen niet bestemd zijn voor klanten;
- overwegende dat de aanvraag de afschaffing voorziet van 6 fietsparkeerplaatsen; dat art. 17 van titel VIII van de GSV een minimum van 2 fietsparkeerplaatsen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag geen fietsenstallingen voor de werknemers en bezoekers voorziet; dat deze afschaffing niet verdedigd wordt;
- overwegende dat de aanvraag ook het plaatsen van 4 ondergrondse containers (2 voor restafval en 2 voor papier/karton) aan de Dieleghemdreef voorziet; dat de ligging van deze containers niet optimaal is want ze grenzen aan woningen;
- overwegende dat een oplossing dient gevonden te worden om de containers te verplaatsen naar een plek waar ze minder hinder aan de buurtbewoners zullen veroorzaken;

- overwegende dat de aanvraag het verschuiven van de buitenvluchtrap van de gebouw E en het creëren/wijzigen van garagepoorten voorziet; dat volgens de inlichtingen vermeld in de verklarende nota het gelijkvloers van het gebouw zal gebruikt worden als atelier voor het wisselen van banden; dat de bestemming van de eerste verdieping een opslagplaats voor banden blijft;
- overwegende dat de nodige maatregelen dienen getroffen te worden tijdens het laden en lossen van vrachtwagens en de uitbating van de site tijdens de openingsuren van de handelszaak om geen hinder (lawaaï,...) aan de geburen te veroorzaken en zo de verenigbaarheid met de huisvesting te verzekeren in de Dieleghemdreef;
- overwegende dat de aanvraag het creëren van een binnendeur tussen de showroom en het appartement gelegen 323-325 tentoonstellingslaan voorziet; dat de verklarende nota vermeldt dat het appartement ingericht wordt als woonplaats voor een toekomstige conciërge, die op deze manier bij problemen rechtstreeks toegang heeft tot de concessie;
- overwegende dat de aanvraag geen melding maakt van het gebouw gelegen Dieleghemdreef nr. 12 (ééngesinswoning);
- overwegende dat de aanvraag een onregelmatige feitelijke toestand betreft; dat het feit dat de werken al uitgevoerd zijn de beslissing van de overlegcommissie niet kan beïnvloeden;
- overwegende dat het project strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader;
- overwegende dat blijkt uit de bovenvermelde motivatie dat het project strijdig is met de goede plaatselijke aanleg;
- overwegende dat de aanvraag aan een (wijziging van de) milieuvergunning onderworpen is in toepassing van art. 7bis van de Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen van 5 juni 1997; dat de aanvraag bij Leefmilieu Brussel dient ingediend te worden;

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

**De afwijkingen op art. 11 (inrichting van de inspringstroken) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van titel I van de GSV, op art. 7 (parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met beperkte mobiliteit) van titel IV, op art. 17 (aantal in te richten plaatsen voor fietsen) van titel VIII van de GSV en op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP Nr. 4.03 voor wat betreft de esthetiek (1.1), de standplaatsen voor wagens (4.4), het gebied voor tuinen (4.6) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

- overwegende de ingediende gewijzigde plannen op 03/12/2021 ;
- overwegende de nieuwe verklarende nota die bij deze aanvraag is toegevoegd;
- Overwegende dat deze laatste erop wijst dat een wijziging van de milieuvergunning zal worden ingevoerd zodra de stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, maar dat het de voorkeur verdient deze wijziging tegelijk met de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning in te voeren;
- overwegende dat volgens de aanvrager het plaatsen van begroeide luifels op de parkeerplaatsen binnen het huizenblok schadelijk zou zijn voor het goede gebruik van de parkeerplaats (verkeer, dieren, vuil) en dat dit nadelig zou zijn voor het bedrijf en de economische activiteit; dat het aantal parkeerplaatsen zou afnemen en dat dit gevolgen zou hebben voor de rijweg;
- overwegende dat langs de gemene muur nr. 18 Dieleghemdreef klimplanten in hangpotten zijn geplaatst, maar dat de begroeiing niet is opgenomen;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een strook van 50 cm open grond langs de gemene muur (n°18 Dieleghemdreef) om vegetatie te laten groeien;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanplanting van 2 haagbeuken in de tuin van n°10 Dieleghemdreef; dat het advies van de overlegcommissie bepaalt dat deze bomen langs de gemene muur n°18 moeten worden geplant;
- overwegende dat deze bomen niet de plannen voor de Dieleghemdreef zijn aangegeven;
- Overwegende dat de nieuwe overkapping achter gebouw D personeel en klanten beschutting biedt tegen slecht weer; dat het regenwater wordt aangesloten op de regenwatertanks;
- Overwegende dat deze inrichting echter schadelijk is voor het binnenterrein interieur van het huizenblok en elke infiltratie verhindert in de grond;
- overwegende dat de luifels niet voorzien zijn met een groen dak; dat de aanvrager regenwater wil kunnen opvangen om onder meer de auto's te kunnen wassen;
- overwegende dat de aanvrager een lichte, bijna onzichtbare structuur wenst te behouden; dat het gewicht van een groen dak niet te verwaarlozen is;
- Overwegende dat een zone met 30 parkeerplaatsen en een bandenopslagruimte in in gebouw E zijn geïnstalleerd;
- Overwegende dat het gelijkvloers van gebouw E tot bandenopslagruimte werd ingericht;
- Overwegende dat hiervoor een bestemmingswijziging nodig is en dat de situatie derhalve moet worden geregulariseerd;
- overwegende dat de deuren werden gewijzigd om de economische activiteit te verbeteren en te voorkomen dat men gebouw C moet binnengaan en daardoor geluidsoverlast wordt veroorzaakt;
- overwegende dat de nodige maatregelen moeten worden getroffen tijdens het laden en lossen van vrachtwagens tijdens de openingsuren van de handelszaak om geen, minieme of zelfs onbestaande hinder (lawaaï,...) aan de geburen te veroorzaken en zo de veringbaarheid met de huisvesting te verzekeren in de Dieleghemdreef;
- overwegende dat de aanvraag tot doel heeft de plaatsing van de ondergrondse containers langs de gemene muur nr. 22 te regulariseren;
- overwegende dat volgens de aanvrager, deze zorgen voor veel beperktere overlast dan bovengrondse rolcontainers;

- Overwegende dat de containers een dubbele capaciteit hebben en dat er dus minder frequente ophalingen zijn;
- Overwegende de locatie van deze containers echter niet verenigbaar is met de omringende woningen;
- Overwegende dat 6 parkeerplaatsen voor moto's nog steeds zijn aangeduid op de achteruitbouwstrook aan de [Laarbeeklaan](#);
- Overwegen dat aan de GS moet worden voldaan;
- Overwegende dat de wijziging van de deuren in gebouw A zal de exploitatie van de site zal verbeteren;
- overwegende dat volgens de aanvrager de luifel langs de gemene muur nr. 22 niet kan worden afgebroken zonder een groot structureel risico te veroorzaken; dat de overblijvende structuur het gewicht van een groen dak niet kan dragen ;
- Overwegende dat de aanvraag dit zal compenseren door de installatie van een groene muur voorziet;
- overwegende dat de daken van de gebouwen A (met uitzondering van de technische ruimte en de lift), B en E alsook een luifel worden voorzien van groendaken en zonnepanelen;
- overwegende dat de structuur van de daken van gebouw C, de luifels van gebouw D en de luifel langs de gemene muur nr. 22 niet geschikt zijn voor de installatie van groendaken; dat berekeningen zijn uitgevoerd door een bouwkundig ingenieur;
- overwegende dat deze berekeningen niet zijn verstrekt als onderdeel van de onderhoudige aanvraag;
- overwegende dat de parkeerplaatsen rond de nieuw opgetrokken gebouwen beschikken over grasmatten; dat het volgens de aanvrager niet mogelijk is om het terrein meer doorlaatbaar te maken zonder de economische activiteit te schaden;
- Overwegende dat dit volgens de voorgelegde foto's onjuist is; het gaat hier niet om grasplaten maar om ondoordringbare platen;
- Overwegende dat al het regenwater wordt opgevangen en het overschot wordt afgevoerd naar een opvangbekken voor regenwater, zodat het op natuurlijke wijze in de bodem kan wegvloeien;
- overwegende dat het perceel beschikt over een 40m3 regenwatertank;
- overwegende dat er 6 fietsenstallingen zijn gepland tussen de gebouwen A en B langs de Expositielaan;
- Overwegende dat de geïnstalleerde septic tank is omgebouwd tot pompstation om te kunnen worden aangesloten op het bestaande rioleringsnet;
- Overwegende dat de uithangborden (5) werden gewijzigd in overeenstemming met de nieuwe BMW-regels;
- Overwegende dat er geen informatie over deze borden werd verstrekt (afmetingen, kleuren);
- overwegende dat volgens luchtfoto's de achteruitbouwstrook en het tuingedeelte van nr. 12 Dieleghemdreef ook als buitenparkeerterrein worden gebruikt;
- overwegende dat de aanvraag nog steeds geen informatie geeft over het huidige gebruik van dit perceel;
- Overwegende dat de permeabiliteit 0,935 bedraagt in plaats van de aanvankelijke 0,938, d.w.z. wat bijna het gehele perceel is;
- Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen in het kader van het unaniem ongunstig advies aangebrachte miniem zijn;
- overwegende dat alle geplande inrichtingen worden uitgevoerd in het belang van het bedrijf en ten nadele van de goede plaatselijk verordening en de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok;

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

**De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de esthetiekafwijking, BBP voor wat betreft het gebied voor tuinen en voor wat betreft de standplaatsen voor wagens, de afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

- Overwegende dat de aanvrager art.126/1 van de BWRO van 20/04/2022 heeft toegepast;
- Gezien het bezoek ter plaatse uitgevoerd op 20/04/2022;
- Gezien de gewijzigde plannen ingediend op 20/10/2022, 16/05/2023 en 26/06/2023;
- Gezien de aanvraag de volgende wijzigingen bevat ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag:
  - Behoud van de luifel (naast gebouw D);
  - Aanleg van een beplante zone langs nr. 20 Dieleghemdreef;
  - Behoud van de ondergrondse containers;
  - Aanplanten van 2 bomen in de tuin op nr. 10 Dieleghemdreef;
  - Opslag van 30 auto's en banden in gebouw E;
  - Verwijderen van de motorfietsen uit de achteruitbouwstrook langs de Laarbeeklaan;
  - Installatie van een opvoerpomp om het water aan te sluiten op de openbare riolering;

- Installatie van twee digitale schermen (3x2m en 5x3m) achter het raam van de Tentoonstellingslaan;
- Installatie van 6 fietsenstallingen bij de ingang van de winkel;
- Indienen van een milieuvergunning in oktober 2022;
- Bestemmingswijziging van het gebruik van de woning op nr. 323-325 in een ruimte voor werknemers (toegang vanuit de gemeenschappelijke ruimten moet gehandhaafd blijven);
- Besluit
- Overwegende de verklarende nota in bijlage van huidige aanvraag;
- overwegende dat de aanvrager geen groene luifel over de parkeerplaatsen wenst te plaatsen omdat dit te veel ruimte in beslag neemt en nadelig is voor de verkeersdoorstroming en dus voor de economische bedrijvigheid;
- Overwegende dat de locatie van de ondergrondse containers aan de kant van de DieleghemDreef gerechtvaardigd is (locatie en toegang);
- Gezien voorschrift 012 van het GBP, dat de uitbreiding van een bedrijf buiten de commerciële kernzone toestaat, op voorwaarde dat dit bedrijf een gelijkvloers bezet die al voor dit doel bestemd is;
- Gezien het feit dat na het bezoek ter plaatse op 20/04/2022 is vastgesteld dat er sprake is van een coherent totaalbeheer van de locatie;
- Overwegende dat de gewijzigde milieuvergunning klasse 1B n° 5476 geweigerd werd op 24/08/2023 ;
- Overwegende dat de gewijzigde milieuvergunning klasse 1B n°5486 afgeleverd werd met voorwaarden op 18/10/2023 ;
- Overwegende dat de exploitatievoorwaarden van de basismilieuvergunning aangepast moeten worden aan de nieuwe situatie: overwegende dat de aanvrager binnenkort een voorstel tot wijziging van de exploitatievoorwaarden van de milieuvergunning zal ontvangen;

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

**De afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) en de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de standplaatsen voor wagensafwijking, het gebied voor tuinenafwijking, de esthetiektoepassing 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 24/11/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12007**

**Monsieur Siméon Michel:** *le changement d'affectation du 1er étage d'un atelier en loft situé en intérieur d'îlot, la création d'un patio, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant et arrière;*  
Rue Léopold I 491.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du 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 mixte ;
- considérant que la demande vise au *changement d'affectation du 1er étage d'un atelier en loft situé en intérieur d'îlot, la création d'un patio, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant et arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2023 au 16/11/2023 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) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que la parcelle se compose d'un bâtiment à front de rue et d'un bâtiment en intérieur d'îlot ;
- Considérant que le bâtiment à front de rue se compose de 3 logements et un bureau ;
- Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot est affecté en atelier/dépôt ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 4503 concernant la construction d'une annexe délivré le 02/07/1926 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9000 concernant la transformation d'un dépôt en deux logements délivré par le gouvernement le 09/07/2014 et non réalisé ;
- Implantation
- Considérant que le bien s'implante en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la façade avant est orientée au sud-est ;
- Considérant que cet intérieur d'îlot est densément bâti ; que le bien jouxte d'autres bâtiments situés également en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit de type Rez-de-chaussée + 1<sup>er</sup> étage + toiture à versant ;
- Considérant que d'après les ortho photos plans, la toiture a été refaite entre 2009 et 2012 ;
- Considérant que le bâtiment arrière se situe à 10m08 de la façade arrière du bâtiment avant ; que le bâtiment avant dispose d'une extension de 5m03 de longueur ;
- Considérant que la cour de 63,20m<sup>2</sup> séparant les deux bâtiments est minéralisée ;
- Considérant que le bâtiment concerné par la demande a une hauteur totale de 5m93 ;

- Considérant que le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage disposent d'accès indépendant ; que l'atelier du rez-de-chaussée est accessible par une porte de garage et que le 1<sup>er</sup> étage est accessible par une porte en partie latérale gauche ;
- Considérant que le hall permet également de desservir un atelier situé sur la parcelle mitoyenne de gauche ;
- Considérant dès lors que la demande prévoit des modifications volumétriques afin d'apporter davantage de lumière naturelle et d'aménager un espace extérieur ;
- Considérant que la demande prévoit la création d'un patio de 2m43 sur 4m15 soit 9,80m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la façade arrière et modifie son emplacement afin d'aménager une terrasse couverte par la toiture existante ;
- Considérant que cette terrasse a une superficie de 27,60m<sup>2</sup> ; qu'elle n'augmente pas le gabarit existant mais que celle-ci est tout de même en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU;
- Considérant que la terrasse n'impacte pas les habitations voisines ; que les dérogations sont minimales et justifiées ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un logement de 213m<sup>2</sup> dans un esprit « loft » ;
- Considérant que le logement dispose de deux chambres, deux salles de bain, un séjour/salle à manger, un studio de musique, une mezzanine, une buanderie et un espace de rangement ;
- Considérant que les chambres ont une superficie de 28,10m<sup>2</sup> et 17,70m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les pièces de vie ont une superficie de 103,70m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande répond largement aux normes minimales de superficie ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage dispose d'une hauteur sous faite de 5m93 et que les murs verticaux ont une hauteur de 2m37 ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un plancher à 2m50 de hauteur afin d'augmenter la superficie habitable ; considérant que cet étage n'occupe pas la totalité de la superficie du bien ; que dès lors le bien dispose d'une hauteur sous-plafond suffisante et apportant une qualité de vie à ses occupants ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien d'une activité économique au rez-de-chaussée ; que le rez-de-chaussée a été vendu à un propriétaire différent ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une isolation entre le logement et l'activité économique afin de préserver les 2 affectations ;
- Considérant que la nouvelle affectation garantit sa compatibilité avec la zone d'habitation dans laquelle le bien se situe ;
- Considérant que la demande crée un déficit en place de parking ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'espace vélos permettant de combler le déficit en place de parking ;
- considérant qu'en cas de travaux dans un bien existant, il y a lieu d'améliorer la conformité des articles 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélos et voitures d'enfants;
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;
- Considérant que l'absence de local poubelle et d'espace pour le rangement du matériel de nettoyage impacte peu la qualité du projet ;
- Considérant cependant que le bien (bâtiment avant+ bâtiment en intérieur d'îlot) ne dispose d'aucune place de parking ni d'espace vélo ; que de plus la parcelle se compose de 5 unités ;
- Considérant qu'il y a lieu de combler le déficit en place de parking en prévoyant un local vélo aisément accessible au rez-de-chaussée de la parcelle ;

- Façades
- Considérant que la façade avant du bâtiment est en cimentage à bossage de ton blanc ;
- Considérant que la façade arrière du bâtiment est en briques de ton blanc ;
- Considérant que la façade arrière ne dispose que d'une baie en bois de ton gris et que la façade avant dispose d'une porte sectionnelle pour l'atelier du rez-de-chaussée, d'une ancienne double porte en bois blanc au 1<sup>er</sup> étage, d'une porte en PVC blanc et d'une baie en PVC blanc ;
- Considérant que les corniches sont en bois bruns ;
- Considérant que la demande prévoit la modification totale des façades ;
- Considérant que la demande prévoit le percement d'une nouvelle baie en façade avant ; de dimension identique à la double porte existante transformée en baie vitrée ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blancs munis d'un garde-corps métallique blanc afin de garantir l'uniformité en façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit un grand châssis en PVC blanc en façade arrière ;
- Considérant que la demande prévoit également de peindre les corniches en blanc ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit la végétalisation (toiture extensive) de la toiture plate du rez-de-chaussée ; que celle-ci a une superficie de 50,10m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la toiture en laine de roche ;
- Considérant que la demande prévoit la mise en place d'une ventilation dans les sanitaires et la cuisine ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande améliore la situation existante du bien ;
- Considérant que le logement s'intègre dans le bâti existant ;

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

- Prévoir un local vélos aisément accessibles au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une isolation entre le logement et l'activité économique afin de préserver les 2 affectations ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et les dérogations aux art.16 et 18 du Titre II du RRU (local poubelle et nettoyage) sont accordées et la dérogation à l'art.17 du Titre II du RRU (local vélo) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 24/11/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11991**

**Mijnheer Eddy Vandenberghe:** *de regularisatie van het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel, het inrichten van een vaste trap tussen de 2de verdieping en de zolderverdieping en de wijziging van de ramen langs de voorgevel van een eengezinswoning;*

Jules Lahayestraat 26.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel, het inrichten van een vaste trap tussen de 2de verdieping en de zolderverdieping en de wijziging van de ramen langs de voorgevel van een eengezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 02/11/2023 tot 16/11/2023 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 één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
  - **le conflit entre les propriétaires et le jugement du 28.04.2023 en faveur du voisin ;**
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 6168 betreffende het bouwen van 3 woningen, afgeleverd op 27/02/1931 ;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.3930 betreffende veranderingswerken op het gelijkvloers, afgeleverd op 13/05/1965;
- Overwegende het dossier van inbreuk n°7/2019 opgemaakt op 17/06/2016 betreffende het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel, het creëren van ramen op het gelijkvloers, het inrichten van een vaste trap tussen de 2de verdieping en de zolderverdieping, het vergroten van gevelopeningen op de 1ste verdieping en het inrichten van terrassen op de platte daken van de verdiepingen van een eengezinswoning;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11356 betreffende de regularisatie van het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel, het creëren van ramen op het gelijkvloers, het inrichten van een vaste trap tussen de 2de verdieping en de zolderverdieping, het vergroten van een raam op de 1ste verdieping van een eengezinswoning geweigerd op 06/10/2021;
- Inplanting
- Overwegende dat de voorgevel op het zuidwesten gericht is;
- Overwegende dat het goed tussen twee rijtjeshuizen staat;
- Overwegende dat het goed een bouwprofiel heeft van gelijkvloers + 1ste verdieping + verdieping onder het hellend dak ;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag het afsluiten van een binnenkoer van 4m<sup>2</sup> op het gelijkvloers achteraan regulariseert;

- overwegende dat de rechter gemene muur (nr. 28) wordt verhoogd;
- overwegende dat de aanvraag impact heeft voor het aangrenzende huis (n°28); dat de zijkant van nr. 28 esthetisch moet worden afgewerkt;
- Overwegende dat het goed oorspronkelijk een betegelde binnenkoer had; dat het perceel dus al volledig waterondoorlaatbaar was;
- Overwegende dat de binnenkoer op het noorden georiënteerd ligt; dat deze ruimte weinig daglicht/zonlicht had;
- Overwegende dat de aanvraag de vegetatieve kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok niet verbetert;
- Overwegende dat het hele perceel bebouwd is;
- Overwegende dat de afwijkingen op de artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd zijn;
- Binneninrichting
- Overwegende dat het goed een kelderverdieping heeft;
- Overwegende dat het gelijkvloers gebruikt wordt als garage en wasruimte;
- Overwegende dat de bergruimte omgebouwd is tot badkamer;
- Overwegende dat het goed beschikt over een kleine doucheruimte op de 2<sup>de</sup> verdieping die toegankelijk is nabij de slaapkamers;
- Overwegende dat de aanvraag de toegankelijkheid van deze doucheruimte voorziet te verbeteren door een deur te plaatsen aan de kant van de gang;
- Overwegende dat de aanvraag het comfort van de woning verbetert door een badkamer te voorzien van een comfortabele grootte voor een eengezinswoning;
- Overwegende dat de aanvraag het dichten van de openingen in de gemene muur met de Secretinlaan nr. 7 inhoudt;
- overwegende dat de aanvraag problemen inzake het burgerlijk wetboek oplost; dat er een esthetische afwerking moet komen aan de zijde van de Secretinlaan 7;
- Overwegende dat de badkamer wordt verlicht door een koepel; dat deze koepel verhindert om het plat dak te gebruiken als terras;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een trap tussen de 2<sup>de</sup> verdieping regulariseert;
- Overwegende dat deze ruimte is verbouwd tot zolder; dat de aanvraag ook het plaatsen van twee velux dakramen betreft;
- Overwegende dat de deur tussen de keuken en de eetkamer werd verwijderd;
- Overwegende dat de aanvraag aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;
- Gevels
- Overwegende dat het vooraanzicht verwarrend is; dat wordt vermeld dat de bestaande ramen worden vervangen door houten ramen, maar dat deze houten ramen niet zijn getekend;
- Overwegende dat de feitelijke situatie afwijkt van bouwvergunning J.3930; dat de indeling van de ramen op de bovenste verdiepingen werd gewijzigd;
- overwegende dat de ramen van wit PVC zijn zonder tussenverdelingen en dat ze de kromming van de openingen volgen;
- overwegende dat het goed zich situeert in het GCHEWS; dat PVC niet aanvaardbaar is;
- Overwegende dat het met het oog op het behoud van de esthetische kenmerken van het goed de voorkeur verdient om ramen te voorzien die identiek zijn aan de wettelijke situatie van bouwvergunning J.3930 (materiaal, indeling, vorm);
- overwegende de aanwezigheid van een regenpijp aan de voorgevel, die in afwijking is met artikel 16 van titel I van de GSV;
- overwegende dat deze regenpijp beschikt over een waterspuwer terwijl het goed een kelder heeft en dat het daarom mogelijk is de regenpijp aan te sluiten op het private rioleringsnet van het goed;
- overwegende dat de aanvraag de installatie van een borstwering voor de ramen van de keuken en de slaapkamer op de 2<sup>de</sup> verdieping voorziet;
- overwegende dat het dus niet mogelijk is om toegang te hebben tot de platte daken;

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

- de regenpijp aansluiten op het private rioleringsnet van de woning;
- moeten er ramen geplaatst worden die identiek zijn aan de situatie in de bouwvergunning J.3930 en keer terug naar blauwsteen voor de onderkast;
- een esthetische afwerking aan de kant van n°28 Jules Lahayestraat voorzien;

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) worden toegekend en de afwijking op art. 16 van Titel I van de GSM is geweigerd omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

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

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 24/11/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12089**

**Mevrouw Ilse Mertens:** *het bouwen van een uitbreiding op het dak van een appartementengebouw en de inrichting van een terras om een duplex te creëren met het appartement op de 3de verdieping aan de linkerkant, Firmin Lecharlierlaan 157.*

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbreiding op het dak van een appartementengebouw en de inrichting van een terras om een duplex te creëren met het appartement op de 3de verdieping aan de linkerkant nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 02/11/2023 tot 16/11/2023 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
- Overwegende dat het appartementsgebouw bestaat uit 6 appartementen (2 per verdieping) en een winkel + garages op het gelijkvloers;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de vergunning J.3248 betreffende het bouwen van een opbrengtshuis afgeleverd op 21/04/1961;
- Inplanting
- Overwegende dat het gebouw volgend bouwprofiel heeft: gelijkvloers + 3 verdiepingen en een plat dak;
- overwegende dat de voorgevel op het zuidwesten gericht is;
- overwegende dat de kroonlijst van het gebouw uitgelijnd is met de kroonlijst van het aangrenzende gebouw aan de linkerkant (nr. 147); maar dat het gebouw aan de linkerkant een extra hellend dak heeft;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een wintertuin op het plat dak van het gebouw voorziet teneinde een duplex te creëren met het appartement op de 3<sup>de</sup> verdieping aan de linkerkant;
- Overwegende dat het bijgebouw een afmeting van 2m33 bij 3m67 heeft;
- Overwegende dat het bijgebouw tussen de zijgevel van het linker aangrenzende gebouw (nr. 147) en de technische cabine van de lift staat;
- Overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de gemene muur vereist;
- overwegende dat de aanvraag een houten constructie voorziet;
- Binneninrichting
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een wenteltrap in de woonkamer voorziet om toegang te hebben tot de wintertuin op het dak;
- Overwegende dat het appartement 2 slaapkamers heeft;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag houten gevelbekleding en donkergrijze aluminium ramen voorziet;



- overwegende dat de aanvraag een glazen balustrade aan de voorgevel voorziet, maar geen balustrade aan de zijkant;
- Overwegende dat de toegang tot het plat dak beperkt moet worden door ook aan de zijkant een balustrade aan te brengen;
- Overwegende dat de aanvraag geen achtergevel van de wintertuin bevat;
- Buiteninrichting
- Overwegende dat de woning een klein balkon heeft dat toegankelijk is vanuit de tweede slaapkamer/bureau;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op het platte dak voorziet;
- overwegende dat dit terras toegankelijk is vanuit de wintertuin;
- overwegende dat de aanvraag een buitenruimte van hoge kwaliteit oplevert die direct toegankelijk is vanuit de leefruimte;
- overwegende dat het terras zich uitstrekt van de linkergevel (nr. 147) tot aan de technische cabine van de lift en de voorgevel;
- overwegende dat de aanvraag geen verhoging van de gemene muur vereist; dat het Burgerlijk Wetboek nageleefd is omdat het linker gebouw gewijzigd zal worden (vergunning J.11353);
- Overwegende dat de plannen de aanwezigheid van een kruidenbak achter de serre aangeeft;
- Overwegende dat de aanvraag niet vermeldt of het achterste gedeelte bijgevolg toegankelijk is en gebruikt wordt als terras;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag het comfort en de bewoonbaarheid van de woning verbetert;

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

- een borstwering voorzien aan de zijkant van het terras;
- de kruidenbak op het terras te voorzien;
- Het plan van de achtergevel van de wintertuin bezorgen;

**De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) 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 24/11/2023

**Demande de permis d'urbanisme J.12058**

**ROLENKO S.A** : *la modification de la porte d'entrée du dépôt en bois par une porte sectionnelle en aluminium et le changement de sa position afin de placer des boîtes aux lettres en partie latérale;*  
Chaussée de Jette 572.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la modification de la porte d'entrée du dépôt en bois par une porte sectionnelle en aluminium et le changement de sa position afin de placer des boîtes aux lettres en partie latérale* ;
- Généralités
- Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois ;
- Historique de la parcelle et du bien
- considérant le permis d'urbanisme 1344 concernant la construction d'une maison délivré le 01/07/1898 ;
- considérant que le bien est de style néoclassique ;
- considérant que la façade avant correspond à la façade d'origine ; que les châssis et portes sont encore en bois ;
- Façades
- considérant que la demande prévoit la modification de l'emplacement de la porte de garage par rapport à l'alignement de la façade ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une porte sectionnelle en aluminium bleu ; qu'une porte de service y sera également intégrée ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une boîte aux lettres de 50cm en partie latérale droite ;
- considérant que d'après les plans et la note explicative, la demande prévoit un revêtement en pierre bleue ;
- considérant que le revêtement du sol est en carrelage de Soignies clair ;
- considérant que l'imposte en bois, existante en situation de fait, est maintenue ;
- considérant que la demande modifie de façon significative l'aspect architectural du bâtiment ;
- considérant que la modification de l'emplacement de la porte de garage nuit à l'alignement et au front de bâtisse ;
- considérant que la demande implique la création d'un espace résiduel non utilisable ;
- considérant que la séparation entre l'espace public et privé n'est pas claire ; que la différence des revêtements de sol ne s'intègre pas ;
- Conclusion
- considérant que les travaux envisagés compromettent la valeur architecturale de la façade avant et qu'ils sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande nuit à l'harmonie générale de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir le maintien des caractéristiques esthétiques de la façade ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 24/11/2023

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12053**

**BATOPIN N.V.** : *de plaatsing van een geldautomaat op het Kardinaal Mercierplein;*  
Kardinaal Mercierplein.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een geldautomaat op het Kardinaal Mercierplein nastreeft;
- Algemeen
- gelet op de verklarende nota die bij de aanvraag gevoegd was;
- overwegende dat deze aanvraag van beperkte duur is, dat het besluit van de Regering van 30 maart 2022 het toelaat om een stedenbouwkundige vergunning af te geven voor een duur van 10 jaar ;
- overwegende dat de huidige aanvraag betrekking heeft op het plaatsen van een cashafhaalpunt onder de vorm van cash-kiosk ter hoogte van de bibliotheek aan het NMBS station van Jette;
- overwegende dat de geldautomaat binnen de beschermingsperimeter van het station ligt;
- Overwegende dat het advies van de CRMS op 09/11/2023 werd aangevraagd;
- Inplanting
- Overwegende dat hij zal geplaatst worden rechts van de trappen op de hoek van de bibliotheek;
- Overwegende dat de kiosk zelf 3m75 bij 3m39 breed en op zijn hoogste punt 2m74 hoog is;
- Gevels
- overwegende dat de kiosk opgebouwd zal worden uit weerbestendige afwerkingsplaten in de kleuren antraciet- en lichtgrijs ;
- overwegende dat de verlichting van de kiosk indirect zal zijn met energie-efficiënte LED-lampen, dat alle verlichting zal worden aangesloten op een timer zodat deze 's nachts kan worden uitgeschakeld om lichtvervuiling te voorkomen;
- overwegende dat logo's zullen geplaatst worden op de zijkanten en achterkant van de kiosk;
- overwegende dat de twee cash afhaalpunten zullen geplaatst worden op de voorkant van de kiosk;
- overwegende dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het titel I van de GSV ;
- overwegende dat het bouwen van de kiosk niet in de stedelijk context geïntegreerd zal worden ;

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

- de geldautomaat verplaatsen naar de plaats van de oude geldautomataat ;
- een voorstel voor de gevelbekleding doen om de geldautomaat in de omgeving goed integreren ;
- de stedenbouwkundige vergunning met beperkte duur van 10 jaar af te geven;

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.