



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E900/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Deux Eglises 16 - 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Jardin d'Eden Europa

Objet / Betreft: Etendre une crèche sur deux niveaux, dans un immeuble mixte bureaux et crèche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

1

- attendu que le bien se situe en Zone Administrative, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet est situé dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « 60-04bis quartier Marteau » arrêté du gouvernement du 22 avril 1993 ;
- attendu que la demande est soumise aux prescriptions du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) arrêté par arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- attendu que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
- considérant que la présente demande vise à étendre une crèche sur deux niveaux dans un immeuble mixte bureau et crèche ;
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour la rubrique suivante :
 - 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 23/10/2020 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT), article 175/15 demande soumise à rapport d'incidences ;
- vu le rapport d'incidences ;
- vu l'avis du SIAMU (réf. T.1981.0381/29/GE/vh) du 29 juillet 2019, favorable sous conditions ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2021 au 25/02/2021, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant que le projet porte sur l'élargissement de la superficie de la crèche existante au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage du n°16-18-20 de la rue des Deux Églises en ajoutant les superficies du troisième et du cinquième étage du même bâtiment plus une partie du troisième étage du bâtiment situé au numéro 14, toutes les superficies objet de la demande étant actuellement affectées comme bureaux ;
- considérant que le changement d'affectation demandé consiste à augmenter la surface d'exploitation d'une affectation déjà existante dans le bâtiment ;
- considérant que l'affectation d'équipement est compatible avec les prescriptions de la zone administrative sans restriction de superficie ;
- considérant que la demande comporte aussi plusieurs régularisations de la situation de fait : l'utilisation de cinq places de parking (3 destinés aux bureaux et deux destinées au personnel de la crèche) par une zone « dépose-minute » pour la crèche, l'utilisation de 4 emplacements de parking des bureaux comme local poussette plus une zone de stockage ainsi que le remplacement d'un emplacement de parking des bureaux par le local poubelles de la crèche ;
- considérant que la demande comporte exclusivement des travaux à l'intérieur du bâtiment sans modification de son aspect architectural ni intervention sur la toiture, les abords ou la structure portante ;
- considérant que l'augmentation de superficie portera la capacité de la crèche à 142 enfants au maximum, contre 107 actuellement, que le nombre d'employés passera de 27 à 32 ;
- considérant que l'augmentation de la capacité d'accueil de la crèche est accompagnée, non seulement de l'augmentation de la superficie disponible mais aussi d'une augmentation des installations sanitaires sur les deux nouveaux étages aménagés (toilettes, lavabos, éviers) ;
- considérant que les surfaces de ventilation et éclairage naturel des nouveaux espaces aménagés sont suffisantes ;
- considérant que la demande ne porte pas sur une augmentation de la surface des espaces extérieurs disponibles pour les enfants ;
- considérant néanmoins que la situation existante compte déjà avec une cour de grandes dimensions en intérieur d'îlot permettant d'être adaptée aux nouveaux besoins de la crèche ;
- considérant que le quatrième étage du bien continuera à être affecté comme bureau, tandis que les étages 3ème et 5ème seront affectés comme crèche, ce qui pourrait être problématique en vue des communications verticales des deux fonctions ;
- considérant néanmoins que la disposition existante des noyaux de communication verticale permet l'utilisation d'un noyau pour l'usage exclusif de la crèche (rue des Deux églises 16-20) et d'un autre pour l'usage exclusive des bureaux (rue des Deux églises 12-14) ;
- considérant que suite à l'analyse du projet par le SIAMU ainsi que à l'analyse du niveau d'accessibilité aux PMR à la crèche diverses modifications doivent être réalisées sur l'aménagement des espaces ;
- considérant que, selon le « Vademecum Vélo » de Bruxelles Mobilité il y a lieu d'aménager 13 places supplémentaires de parking vélo pour la crèche par rapport à la situation projetée ;
- considérant que l'augmentation de la capacité de la crèche se correspond à une diminution approximative de la capacité des bureaux de septante-six travailleurs ; qu'au final une réduction de 36 trajets est attendue, dont il devrait résulter un impact positif en terme de mobilité ;
- considérant cependant que l'extension de la fonction crèche pourrait avoir un impact négatif sur la demande de stationnement court-terme en voirie (dépose-minute) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant cependant que cette demande est principalement située en dehors des heures d'ouverture des bureaux dans un quartier dominé par la fonction administrative, que le parking en voirie ne présente pas de problématique particulière de saturation en situation actuelle, que cette augmentation de capacité semble compatible avec l'offre existante ;
- considérant que le rapport d'incidence pointe toutefois la nécessité d'augmenter l'offre en stationnement vélo à usage de la crèche, et que par ailleurs, la zone est très bien desservie en transports en communs (zone d'accessibilité A) ;
- considérant, de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- suivre l'entièreté des prescriptions de l'avis SIAMU ce qui implique pour les plans de les adapter sur les deux étages afin d'éliminer les sas à côté de l'ascenseur et créer un nouveau sas à la deuxième sortie de secours, au passage vers le bâtiment voisin, qui forme un autre compartiment ;
- respecter une aire de rotation de 150cm desservant les portes et les couloirs et, par conséquent, élargir les couloirs ;
- respecter les autres remarques du rapport Access&Go en matière d'accessibilité ;
- aménager 13 places supplémentaires de parking pour des vélos, préférentiellement à l'intérieur des bâtiments ;
- notifier à Bruxelles Environnement les changements intervenus dans les parkings.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F876/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 198 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: 198 Fr Développement (Alain MAUBERT)

Objet / Betreft: Modifier l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade avec transformation du volume de l'immeuble et abattage d'un arbre à haute tige en voirie régionale.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

2

- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement concernant les zones de recul et le quartier des Villas (R.Z.R.Q.) arrêté par arrêté du Gouvernement du 15 juin 1927 ;
- Attendu que le bâtiment est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région ;
- Attendu que le projet vise à modifier l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade avec transformation du volume de l'immeuble et abattage d'un arbre à haute tige en voirie régionale. ;
- Attendu que la demande est soumise à un rapport d'incidences en vertu de l'application de l'art. 142 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et de son annexe B rubrique 24, équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une superficie de plancher de plus de 1000 m² ;
- Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 20/10/2020 ;
- Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), Bruxelles Mobilité (BM) et Bruxelles Environnement (BE) ;
- Vu l'avis défavorable du SIAMU (réf : CP.2016.0606/2/BUR/dd) du 18/11/2020 et reçu par le fonctionnaire délégué en date du 23/11/2020 ;
- Vu l'avis favorable à condition de « conserver le tilleul existant et de le protéger adéquatement de tout dégât lors du chantier » de BM reçu par le fonctionnaire délégué en date du 23/11/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- Application de l'art. 175/20 du CoBAT : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences.

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application de l'art. 207 §1. al4 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire.

- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2021 au 25/02/2021 et que 2 réactions ont été introduites portant principalement sur l'impact négatif de l'abattage de l'arbre et la nécessité de veiller à la sauvegarde du caractère et de l'esthétique de l'avenue par rapport à la rehausse proposée ;

- Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation de l'immeuble afin de créer une ambassade et un consulat ;

- Considérant qu'afin d'aménager cet équipement sur ce terrain, le projet prévoit la démolition de l'arrière du bâtiment existant et de l'étage en retrait, la rehausse du bâtiment d'un niveau par rapport à la situation existante et l'extension du volume en intérieur d'îlot ; qu'il prévoit également la création en deuxième sous-sol d'un parking privé de 12 voitures sous les caves existantes et en grande partie dans la zone de cours et jardin et l'abattage d'un arbre en voirie afin de faciliter l'accès à ce parking et la plantation d'un nouvel arbre sur un axe décalé ;

- Considérant que la superficie plancher est ainsi augmentée d'une superficie plancher totale de 398 m² ;

- Considérant que le projet porte sur un immeuble construit par l'architecte P. Vierin en 1936 ; qu'il est constitué de deux niveaux principaux, d'un niveau semi-enterré et d'un niveau de toiture en retrait ; qu'il est composé d'une façade en pierre blanche d'Euville percée de baies rectangulaires ;

- Vu l'inscription de cet immeuble à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale et l'état sanitaire de l'immeuble conservé quasi dans son état d'origine ;

- Considérant que seules la façade à rue, la première travée du bâtiment et la cage d'escalier du bâtiment existant sont conservés ; que l'arrière du bâtiment est démoli ainsi que l'étage en retrait ;

- Considérant que les éléments patrimoniaux principaux du bâtiment semblent être préservés mais que les démolitions importantes dans le cadre de ce projet ont un impact non négligeable sur la lisibilité d'origine du bâti et au niveau environnemental ;

- Considérant qu'il y a lieu de garantir au maximum le maintien des caractéristiques patrimoniales du bien ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- Considérant que le projet ne propose pas d'ambitions particulières par rapport à la circularité des matériaux de démolition ; que le rapport d'incidences indique simplement que les aciers seront récupérés auprès d'un ferrailleur de la région et que les autres matériaux seront envoyés vers un centre de tri ;
- Considérant en ce qui concerne le changement d'affectation que le bien est une maison unifamiliale avec atelier d'artiste mais que celui-ci fut occupé par l'ambassade de la République de Singapour de 1975 à 2014 ; que depuis lors le bâtiment est inoccupé ;
- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, que les équipements d'intérêt collectif ou de service public de ce type y sont limités à une superficie de plancher de 250 m² ;
- Considérant que la prescription générale 0.7 du PRAS permet cependant le dépassement de cette superficie de plancher dans la mesure où l'équipement d'intérêt collectif ou de service public est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- Vu l'occupation du bâtiment par une ambassade durant plus de 39 années ;
- Considérant que l'implantation d'une ambassade est compatible avec la destination d'habitation de la zone, qu'elle ne crée pas spécifiquement de nuisances pour les logements environnants ;
- Considérant que le bien est situé le long d'un axe structurant et d'une voirie prestigieuse se prêtant particulièrement à l'implantation de ce type d'équipement ;
- Considérant que suivant la prescription générale 12 du PRAS, la suppression du logement peut être autorisée pour la création d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Considérant que la demande pour le changement d'affectation du bien est dès lors autorisable ;
- Considérant que le projet prévoit une augmentation du gabarit de l'immeuble en hauteur et en profondeur, que celui-ci implique des dérogations au titre I du RRU articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (hauteur de toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Considérant que le gabarit projeté de la construction principale est de 4 niveaux (hors niveau semi-enterré) avec toiture plate ;
- Considérant que le bâtiment voisin de gauche présente un gabarit de 3 niveaux et toiture type Mansard et que le bâtiment voisin de droite présente un gabarit de 2 niveaux et toiture type Mansard ;
- Considérant que la hauteur de la façade à rue est dès lors plus haute que les deux biens mitoyens ;
- Considérant que le nombre de niveaux de planchers correspond au nombre de niveaux de planchers du voisin de gauche mais que le volume de l'immeuble présente cependant une façade sans retrait et avec une toiture plate verdurisée ;
- Considérant que la rehausse double le gabarit de l'immeuble existant à l'alignement (hors niveau de sous-sol), que le choix des matériaux (lames en aluminium) et de la teinte (bronze) induisent une distinction franche avec la façade existante et vis-à-vis des biens voisins ;
- Considérant que la rehausse est conçue comme un élément sculptural ;
- Considérant que les châssis de la façade à rue sont remplacés par des châssis de la même tonalité que la rehausse en vue de retrouver une harmonie d'ensemble et un contraste esthétique avec la pierre d'Euville ;
- Considérant que la construction à l'alignement d'une partie des étages de la rehausse induit un mur pignon visible depuis l'espace public ;
- Considérant que l'intention du projet d'une rehausse sculpturale est pertinente mais que, tel que présenté, un déséquilibre est créé par rapport au bâti existant et aux biens contigus ;
- Considérant en effet que la teinte et le positionnement des lamelles à l'alignement rendent la rehausse particulièrement impactante pour l'harmonie d'ensemble des biens contigus sur cette avenue prestigieuse et que dès lors le projet crée une rupture esthétique et volumétrique avec le cadre urbain environnant qui n'est pas justifiée ;
- Considérant que des alternatives doivent être proposées ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- Considérant que le projet prévoit une extension du bâti en intérieur d'îlot plus profonde de 3 m par rapport à la construction principale du bien voisin de gauche le plus profond ; que cette extension est prévue sur la largeur totale de la parcelle au rez-de-jardin et est construite, à partir du premier niveau, uniquement en partie centrale à 3 m des axes mitoyens de part et d'autre ;
- Considérant que les reculs de l'extension centrale par rapport aux axes mitoyens permettent d'en diminuer l'impact pour les biens voisins mais que sa hauteur sur 3 niveaux ne se justifie pas ;
- Considérant que le bâtiment projeté crée une façade mitoyenne aveugle d'environ 3,60 m de profondeur pour le bâtiment le moins profond de droite sur 4 niveaux ; que ce dernier est déjà fortement impacté par la profondeur anormale de son propre voisin de droite ;
- Considérant que la rehausse du bâtiment principal en façade arrière avec toiture plate verdurisée induit des dérogations en hauteur et en profondeur par rapport aux biens voisins et implique des rehausses de murs mitoyens ;
- Considérant qu'il y a lieu de diminuer les dérogations demandées en profondeur, notamment à partir du 2ème niveau ;
- Considérant de plus que les 2ème et 3ème niveaux ne répondent pas aux normes en matière de sécurité incendie en ce qu'ils ne possèdent pas une deuxième voie d'évacuation vu l'architecture actuelle ;
- Considérant qu'il y a lieu de modifier la façade avant afin de prévoir une évacuation en façade avant et d'éviter un escalier de secours dans le jardin qui augmenterait de surcroît les dérogations demandées ;
- Considérant que l'architecte a précisé en séance qu'une solution technique était prévue au niveau des lamelles ;
- Considérant que le projet prévoit la création d'un nouveau sous-sol pour un parking de 12 véhicules ; que celui-ci se situe partiellement dans la zone de cours et jardin ;
- Considérant que la zone de cours et jardin projetée est dès lors constituée de 136 m² en pleine terre et 134 m² construits en sous-sol dont 70 m² recouverts de 50cm de terre arable ; que l'aménagement du jardin est similaire à celui existant avec la haie d'arbres implanté en U et le plan d'eau central
- Considérant que le projet déroge dès lors à l'article 4 en ce qu'il manque 10 cm de terre, que cette dérogation, bien que minime, n'est pas justifiée et qu'il y a dès lors lieu de la supprimer et d'augmenter la couche de terre à 60 cm ;
- Considérant que le projet déroge également à l'article 13, en ce que la zone de cours et jardins, calculée par rapport aux constructions mitoyennes existantes, ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- Considérant que le parking est accessible via un ascenseur à voiture ; qu'il ne répond pas aux exigences du SIAMU en ce qui concerne les voies d'évacuation ; qu'il y a lieu de remplacer l'ascenseur par une rampe d'accès ou de créer une seconde voie d'évacuation ;
- Considérant que ce parking en sous-sol permet de dégager des places de parking en voirie mais que le nombre d'emplacements projetés n'est pas justifié au vu d'un besoin réel ;
- Considérant que la création de ce parking induit irrémédiablement la démolition d'une grande partie du bâti existant en partie arrière ;
- Considérant qu'un local vélo est prévu pour 7 à 14 vélos ; qu'il est aisément accessible ;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul est adapté pour permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ; que les murets et grilles sont partiellement conservés en fonction de l'aménagement ; qu'un cheminement avec des aires de rotation et des rampes entourées de zones plantées est créé mais qu'un large accès direct avec des marches reste possible pour les autres usagers ;
- Considérant qu'au niveau de la rampe de garage, l'aménagement est divisé en 3 zones, un accès pour les voitures et un accès pour les vélos et piétons séparés par une zone plantée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- Considérant que les accès piétons sont en dalles de couleur similaire à la pierre de façade existante ;
- Considérant que la zone de recul est davantage verdurisée et que l'esthétique de l'ensemble est amélioré ;
- Considérant que le revêtement de la rampe voiture est un matériau (semi)-perméable ; que sous celle-ci, une citerne de récupération d'eau de pluie est prévue, d'une capacité de 10.000 litres ;
- Considérant qu'au vu de l'imperméabilisation projetée en zone de cours et jardin (parking et plan d'eau), la réflexion sur la gestion des eaux de pluie mérite d'être approfondie ;
- Considérant que la demande porte également sur l'abattage de l'arbre face à l'entrée du parking de l'immeuble et le remplacement de celui-ci par un arbre de même essence, une Tilia X euchlora ;
- Considérant que le tilleul demandé à l'abattage est sain et a atteint un stade de développement avancé, qu'il ne présente aucune raison d'abattage ;
- Considérant que l'abattage de cet arbre représenterait une perte de valeur du patrimoine arboré de la Région bruxelloise ;
- Considérant que l'alignement de tilleuls le long de l'avenue Franklin Roosevelt présente une interdistance régulière entre les arbres, ce qui donne un caractère structurant à cette avenue de prestige, que l'interdistance entre les arbres doit être respectée ;
- Considérant que le nouvel axe proposé risque à terme de perturber le développement de l'arbre contigu dont la couronne est particulièrement importante ;
- Considérant que l'arbre actuel n'empêche pas strictement l'accès aux garages ; que l'aménagement de l'avenue F. Roosevelt prévoit un passage carrossable à gauche et à droite de l'arbre et que ceux-ci possèdent un revêtement adapté ;
- Considérant que la capacité du parking projeté peut en effet être un risque pour la viabilité de l'arbre au vu de l'augmentation importante des passages prévisibles à côté de l'arbre ;
- Vu l'avis de Bruxelles Mobilité (BM) sur la demande ;
- Considérant qu'il y a lieu de conserver l'arbre existant et de diminuer le nombre d'emplacement de parkings ;
- Considérant en conclusion que le changement d'affectation est autorisable mais que les travaux projetés tels que présentés ne répondent pas en l'état au bon aménagement des lieux au vu des remarques sur l'esthétique, la volumétrie, l'impact en intérieur d'îlot, le dimensionnement du parking, la gestion des eaux pluviales et vu les avis défavorables de BM et du SIAMU ;
- Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F18/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Faïnes 78 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nordine Sehali

Objet / Betreft: modifier les châssis en façade avant , créer une extension en façade arrière (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

3

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol, n° 51-11,11 bis, 12 "Croix de guerre", approuvé le 15/06/1964 (P.P.A.S.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande vise à remplacer le bardage en zinc de la lucarne initialement prévue par un bardage en fibrociment gris (déjà réalisé), à modifier la division des châssis (déjà réalisé), modifier la teinte des châssis initialement prévu en gris au lieu de blanc (déjà réalisé), à peindre en gris les trumeaux en pierre au rez-de-chaussée (déjà réalisé), à créer une extension en façade arrière, une terrasse sur l'extension et placer une clôture en bois (déjà réalisé) ;
- considérant que le projet concerne une maison unifamiliale ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme (F6/2014) a été délivré le 25/03/2017 ayant pour objet la rehausse de la toiture d'une habitation unifamiliale ;
- considérant également qu'une extension au rez-de-jardin (nommé +1 dans les plans) apparaissant sur les plans délivrés a été réalisée antérieurement ;
- considérant que suite à une erreur matérielle, cette véranda n'a pas été reprise dans l'objet de la demande F6/2014 ;
- considérant cependant qu'elle a bien été délivrée conformément aux plans cachetés du permis d'urbanisme délivré en date du 25/03/2017 ;
- considérant que l'extension projetée sera réalisée par une excavation sous l'extension déjà présente afin de créer une buanderie ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant qu'une cour anglaise couverte par une terrasse sera également réalisée dans le prolongement du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'afin de lier le rez-de-chaussée au jardin et à la nouvelle terrasse, un escalier est prévu ;
- considérant qu'afin d'accéder au jardin depuis la terrasse un escalier est également prévu ;
- considérant que le niveau du jardin est plus haut que celui des biens voisins ;
- considérant par conséquent que la terrasse proposée surplombe les biens contigus ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation au RRU titre I art 4 (profondeur) ;
 - dérogation au PPAS n° 51-11,11 bis, 12 "Croix de guerre art 5 et art 7 ;
- vu la réaction à l'enquête publique portant essentiellement sur les nuisances engendrées par le nombre d'extensions déjà réalisées et la crainte de nouvelles nuisances par les extensions projetées, ainsi que sur la perte d'ensoleillement liée au précédent permis d'urbanisme ;
- considérant également que la réaction porte sur le retrait du mur mitoyen par rapport à l'axe mitoyen ainsi que sur les vues qui sont générées par la nouvelle terrasse ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 en ce que la terrasse, la cour anglaise couverte et l'escalier créés en façade arrière dépassent les deux biens contigus de 6m à 6.50m ;
- considérant que cette dérogation, en ce qui concerne la terrasse et la cour anglaise, est de nature à engendrer des nuisances envers les biens contigus et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de terrasse surplombant les propriétés voisines ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PPAS art 5 en ce que celui-ci prescrit que les murs œillères, établis exclusivement à partir de la façade postérieure, seront construits en briques, la longueur n'excédera pas 3 m et la hauteur 3,75 m (chaperon compris) ;
- considérant que le projet déroge au PPAS art 7 en ce que celui-ci prescrit que les clôtures qui seraient établies pourront être des haies vives plantées à 0m50 en retrait de la limite mitoyenne, à moins que de commun accord les deux voisins décident de l'établir sur cette limite, de l'entretenir et de la tailler à frais communs. Dans ce cas, la hauteur sera fixée entre eux, mais elle ne pourra pas dépasser 1m80. au-dessus du niveau du sol pris du côté amont. La base de cette haie de clôture pourra, sur une hauteur de 0m60 à partir du pied, être garnie d'un treillis posé sur piquets. Si, pour retenir des terres, des murets sont nécessaires, ils seront arasés à 0m20 au-dessus du niveau de la terre, côté amont ;
- considérant que le projet prévoit de placer une clôture en panneaux de bois tressés de 1.90m de hauteur par rapport au niveau du jardin ;
- considérant que par rapport à la terrasse surélevée le panneau en bois a une hauteur de 1.15m et que des vues sont générées vers les voisins ;
- considérant que les dérogations au PPAS art 5 et 7 ne sont pour ces motifs pas acceptables ;
- considérant que le bien a déjà subi de fortes augmentations de volume ;
- considérant qu'à l'origine il s'agit d'une maison r+1+toiture à versant ;
- considérant que le permis d'urbanisme délivré le 25/03/2017 autorise la suppression de la toiture à versant et l'ajout de deux niveaux ;
- considérant que la demande actuelle vise à étendre encore le bien ;
- considérant que le projet d'extension, sous l'extension déjà existante ainsi que la création d'une cour anglaise surmontée d'une terrasse génère des inconvénients dépassant les charges normales de bon voisinage ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir l'escalier d'accès existant entre l'espace enfant et le jardin ;
- considérant en ce qui concerne les modifications en façade avant qu'il est dommageable que le permis d'urbanisme n'ait pas été respecté ;
- considérant néanmoins que ce tronçon de rue présente une certaine diversité en terme de matériaux et de couleur ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant par conséquent que les modifications de teintes et de matériaux en façade avant sont acceptables ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- ne pas prévoir d'extensions en façade arrière.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1265/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Harenheyde 20 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Joseph Karakut

Objet / Betreft: démolir une maison unifamiliale et construire un immeuble à 4 appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

4

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans la zone d'extension du site 885 du noyau villageois de Haren (et de la motte castrale, de l'église, du cimetière, de la cure, des châteaux, fermes, hospice, maisons);
- considérant que la demande vise à démolir une maison unifamiliale et construire un immeuble à 4 appartements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : 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) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, portant sur l'absence de parkings couverts pour voitures et le risque de report en voirie du stationnement qui découlerait de la présence des 4 appartements ;
- vu l'avis favorable du SIAMU (ref : T.2018.1185/1/APB/vh) du 03/04/2019 ;
- considérant que cet avis du SIAMU est conditionné au respect de certaines conditions, et notamment au fait de prévoir un local « compteur gaz » ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 150cm² (minimum 0,2% de la superficie du local) ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que le projet dépasse en profondeur et en hauteur, de plus de 3m le profil de l'immeuble voisin de droite (n°18) ;
- considérant que l'immeuble qu'il est prévu de démolir date de 1935 et présente des qualités patrimoniales et architecturales intéressantes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant que les gabarits de la rue sont plutôt bas et que les deux bâtiments voisins du côté gauche font exception ;
- considérant qu'il convient de conserver une certaine cohérence architecturale au niveau de la rue ;
- considérant que l'ombre portée par le bâtiment projeté pourrait porter préjudice aux immeubles d'en face en terme de luminosité ;
- considérant que, sur ce tronçon de rue, de nombreux immeubles à appartements ont déjà été réalisés ;
- considérant qu'il convient de préserver certaines maisons unifamiliales afin de conserver une nécessaire diversité de logements au sein du quartier et de permettre l'accueil de familles ;
- considérant que l'architecture proposée n'est pas des plus qualitatives ;
- considérant que l'immeuble projeté tend vers une banalisation architecturale de la rue ;
- considérant l'impact négatif d'une démolition-reconstruction au niveau environnemental ;
- considérant que la maison actuelle semble saine et potentiellement rénovable au besoin ;
- considérant que l'extension en profondeur de l'immeuble se fait au détriment de la superficie de jardin ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 4 et 6 (profondeur et toiture) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge aux articles 17 du titre I du RRU et 6 du titre VIII du RRU en ce que le local vélos-poussettes prévu au rez-de-chaussée permet à peine d'y mettre une poussette ou un vélo en diagonale et en ce qu'aucun parking voitures n'est prévu ;
- considérant qu'un immeuble à appartements à cet endroit pourrait augmenter la pression sur le parking en voirie ;
- considérant que, vu la profondeur de la parcelle, il est impossible de prévoir plus de 2 emplacements voitures, et que ce chiffre ne correspondrait, quoiqu'il en soit, pas au nombre d'appartements prévus ;
- considérant que l'aménagement d'un garage pour 2 voitures induirait une diminution conséquente des espaces de vie au rez-de-chaussée et une déconnexion de ceux-ci par rapport au jardin arrière ;
- considérant que l'aménagement d'un garage induirait la perte d'une place de parking voitures en voirie ;
- considérant que la connexion du bien aux transports en commun est relativement bonne et qu'il se situe à 3 minutes à pieds de la gare de Haren Sud et à proximité de plusieurs arrêts de bus ;
- considérant que plusieurs itinéraires cyclables existent à proximité du site, dont l'ICR S, reliant Haren à Forest, en passant par le Centre-Ville de Bruxelles ;
- considérant que l'argument soutenu par le demandeur selon lequel la personne qui habiterait au rez-de-chaussée serait une personne âgée ne se déplaçant pas à vélo doit être évalué au regard du caractère évolutif des occupants du bien et au regard du fait que d'autres habitants occuperaient les étages ;
- considérant que, vu la démolition de quasiment l'entièreté de l'immeuble, il s'agit d'un immeuble neuf de 4 appartements, et que ce type de logements doit, au minimum, prévoir un local vélos-poussettes dont l'espace correspond au nombre d'unités prévues, voir idéalement au nombre de chambres ;
- considérant que la nécessité d'implanter un local vélos suffisamment spacieux au niveau du rez-de-chaussée impacterait négativement l'habitabilité de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 6 du titre VIII du RRU (absence de parking) et 17 du titre I du RRU (en ce qui concerne les dimensions du local vélo-poussettes) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce que la superficie nette éclairante des petites chambres du 1er, du 2^{ème} et du 3^{ème} étage (1,33m² par chambre) est inférieure à 1/5^{ème} de la superficie plancher de ces chambres (9,54m² par chambre) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant que le projet déroge à l'article 8 du titre II du RRU en ce que les WC des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages fait moins de 1,2m de long (1,11m) ;
- considérant que ces dérogations résultent du fait que le programme est trop lourd au regard des dimensions de la parcelle et d'un trop grand nombre d'unités de logements et de chambres ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 8 et 10 du titre II du RRU (superficie des WC et éclairage naturel) ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie est prévue au niveau du jardin ;
- considérant que la surface de jardin est déjà relativement faible et que cette implantation impacte négativement la perméabilité du sol ;
- considérant qu'il aurait été préférable d'implanter celle-ci à l'intérieur du volume bâti ;
- considérant que les appartements aux étages sont dépourvus de terrasses et ne bénéficient d'aucun espaces extérieurs ;
- considérant qu'aucun des appartements n'est susceptible d'accueillir de famille avec plusieurs enfants ;
- considérant que les logements projetés ne répondent pas suffisamment aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande est de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Avis DEFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1337/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Croix de Guerre 181 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Rita Bittremieux

Objet / Betreft: transformer les deux appartements une chambre du dernier étage en deux appartements deux chambres et étendre les terrasses en façades avant et arrière (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

5

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) 51-11 « Avenue des Croix de Guerre » du 15-06-1964;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle, et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation au PPAS ;
- considérant que la demande vise à transformer les deux appartements une chambre du dernier étage en deux appartement deux chambres et à étendre les terrasses en façade avant et arrière sur la toiture plate ;
- considérant qu'hormis les zones inaccessibles et verdurisées aménagées sur les côtés de chaque terrasse, les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2020 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce que les terrasses et les garde-corps sont étendus sur les toitures plates avant et arrière au-dessus du 3^{ème} étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant que des zones vertes inaccessibles, composées de végétation extensive, sont prévues latéralement afin de distancer les terrasses des limites mitoyennes et d'améliorer le caractère végétal de l'aménagement et sa convivialité ;
- considérant que le PPAS encourage l'établissement de terrasses en toiture en ce qu'il prévoit que « le mode de couverture sera la terrasse » pour les immeubles atteignant le nombre maximum d'étages prévu par le PPAS, ce qui est le cas du présent immeuble ;
- considérant que l'agrandissement des terrasses permet d'améliorer sensiblement l'habitabilité des deux appartements et le contact avec l'extérieur depuis ces derniers ;
- considérant que l'avenue des Croix de Guerre est suffisamment large pour permettre l'aménagement de terrasses en façade avant sans créer des problèmes de proximité trop fortes entre les immeubles se faisant face ;
- considérant que les garde-corps s'accordent avec la typologie de la façade ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (terrasses et garde-corps) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3§1 du titre II du RRU en ce qu'aucune des 2 chambres n'atteint les 14m² préconisés pour la chambre principale et à l'article 10 du titre II du RRU en ce que la superficie nette éclairante des deux salles de séjour-cuisine (environ 6m²) font moins de 1/5^{ème} de la superficie plancher de la pièce (environ 32,7 m²) ;
- considérant que les chambres font respectivement 9,2 et 9,03 m² ;
- considérant que cette configuration semble dater de la construction de l'immeuble ;
- considérant que les deux appartements restent des appartements jumeaux et que les séjours restent raisonnablement spacieux au regard du nombre de chambres ;
- considérant que l'extension des terrasses augmente les espaces accessibles et le confort des deux logements ;
- considérant que cette configuration permet de créer une terrasse privative pour les chambres arrières, ce qui, d'une certaine manière, leur confère le titre de chambre principale ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 3§1 et 10 du titre II du RRU (superficie des chambres et éclairage naturel des salles de séjour-cuisine) est acceptable ;
- considérant que le demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant de ce qui précède, précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations aux articles 6§3 du titre I du RRU (terrasses et garde-corps), 3§1 et 10 du titre II du RRU (superficiés des chambres et éclairage naturel du séjour-cuisine) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A995/2020 (PFD)

Adresse / Adres:
Arthur Maesstraat 58 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SCHOOL MET DE BIJBEL DE SCHATKIST - V.Z.W.

Objet / Betreft: Renoveren en uitbreiden van een bestaande basisschool.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

6

- overwegende dat het goed zich bevindt in stedelijk industriegebied volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- overwegende dat de aanvraag het renoveren en het uitbreiden van de basisschool 'de schatkist' betreft;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van het artikel 142 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), meer precies :
 - Motief 24: creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 1000 m² toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :
 - toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
 - toepassing van het bijzondere voorschrift 5.3. van het GBP: deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
 - toepassing van artikel 147 van het BWRO: speciale regelen openbaarmaking voor een aanvraag aan een effectenverslag onderworpen ;
 - toepassing van art. 153 §2. al2 van het BWRO:
 - art. 3 §1 Vestiging van een mandelig bouwwerk (rooilijn);
 - art. 4 Diepte van een mandelig bouwwerk;
 - art. 5 Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;
 - art. 13 Behoud van doorlaatbare oppervlakte;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- overwegende dat er één bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 27/01/2021 en 25/02/2021, betreffende de heraanleg van de straat en de beperkte afstand tussen de nieuwe constructie en het perceel van de NAVO;
- gezien het voorwaardelijke gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18/12/2020, met als kenmerk: CP.1982.2008/16/BS/ac ;
- gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccesAndGo) van 23/12/2020, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project conform is aan de eisen van de GSV, indien de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;
- gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 25/11/2020; dat in dit advies gesteld wordt dat de mogelijke gelijktijdige publieke toegang het criterium van 150 personen ruim overschrijdt, waardoor in deze gebouwen een in-doordekking aanwezig moet zijn;
- overwegende dat de aanvraag zich situeert op een perceel waar voordien industriële activiteiten werden uitgevoerd; dat het voormalige kantoorgebouw reeds werd omgevormd tot schoolinfrastructuur; dat de huidige aanvraag een uitbreiding inhoudt van het bestaande schoolgebouw;
- overwegende dat het perceel werd opgesplitst in 2 delen: één deel met een industriële functie (bestaande hangar met eigen inrit aan de straatzijde) en een tweede deel voor de schoolinfrastructuur;
- overwegende dat de perceelopdeling de stedenbouwkundige lezing van het bestaande gebouw (alsook van de uitbreiding) aanpast, mits het gebouw op de nieuwe perceelgrens komt te staan en dus niet als een vrijstaand bouwwerk kan worden beoordeeld, maar als een mandelig bouwwerk;
- overwegende dat er verschillende tijdelijke containerklassen aan de achterzijde van het perceel staan; dat deze zullen verwijderd worden bij de realisatie van het project;
- overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel van de school 2.225,85 m² betreft;
- overwegende dat de totale bovengrondse vloeroppervlakte wordt uitgebreid van 899.28 m² naar 2326.97 m²;
- overwegende dat de maximale onthaalcapaciteit van de school wordt verdubbeld (van 120 naar 240 leerlingen);
- overwegende dat het project een positieve programmatorische surplus inhoudt voor de wijk; dat, naast de klaslokalen, eveneens een sporthal wordt gecreëerd die na de schooluren opengesteld kan worden voor derden;
- overwegende dat verschillende nieuwe bouwvolumes worden toegevoegd; dat meer precies:
 - de sporthal wordt gepositioneerd op de perceelgrens achter het bestaande schoolgebouw;
 - de nieuwe schoolvleugel wordt ingepland langs het bestaande gebouw, gedeeltelijk teruggetrokken van de straat; dat in deze vleugel de hoofdingang en de nieuwe klaslokalen worden ondergebracht langsheen een multifunctionele ruimte 'de connector';
 - aan de achterzijde van het perceel een open passerellestructuur wordt toegevoegd, tussen de nieuwe sporthal en de nieuwe schoolvleugel;
- overwegende dat de nieuwe bouwvolumes (de sporthal: G+dakspeelplaats, de basisschool: G+1+D, en de passerelle) rondom de speelplaats worden gepositioneerd zodat een centrale, intieme plek wordt gecreëerd;
- overwegende dat de atypische inplanting van de bouwvolumes verschillende afwijkingen genereert op Titel I van de GSV;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 3 van Titel I van de GSV, mits de gevel van het bouwwerk aan de zijde grenzend aan de openbare weg niet op de rooilijn wordt geplaatst;
- overwegende dat op het gelijkvloers de hoofdingang wordt teruggetrokken van de straat, om zo een genereuze inkom te creëren waar eveneens fietsen gestald kunnen worden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- overwegende dat de afwijking op artikel 3 van Titel I van de GSV voortvloeit uit de organisatie van de schoolinfrastructuur; dat deze afwijking miniem en dus toelaatbaar is;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 4 van Titel I van de GSV, mits de maximale diepte ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen niet dieper mag zijn dan $\frac{3}{4}$ van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein;
- overwegende dat de sporthal, de nieuwe vleugel en de verbindende passerelle de maximale diepte overschrijden;
- overwegende dat het open-plan concept van de school een grondgebonden architectuur betreft, waarbij de klassen een makkelijke toegang hebben tot de buitenruimte; dat deze grondgebonden architectuur een grote oppervlakte inneemt en dus een diepe constructie genereert;
- overwegende dat het perceel een atypische vorm heeft; dat verschillende hangars op aangrenzende percelen zich eveneens op een grotere afstand van de straat bevinden;
- overwegende dat de uitbreiding van de school geen hinder veroorzaakt voor het achterliggende perceel (NAVO-site);
- overwegende dat de afwijking op artikel 4 van Titel I van de GSV voortvloeit uit het programma en de architecturale keuze om niet in de hoogte te bouwen; dat deze afwijking miniem en dus toelaatbaar is;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 5 van Titel I van de GSV, mits de hoogte van de voorgevel hoger is dan die van de naastliggende bouwwerken;
- overwegende dat er verschillende voorgevelhoogten voorkomen in deze straat; dat de nieuwbouw (G+1+D) slechts gedeeltelijk boven het bestaande gebouw uitkomt en een gelijkaardig profiel vertoont als de woningen aan de overzijde van de straat (G+1+D);
- overwegende dat de gevel aan de straatzijde op het hoogte punt van de zadeldakstructuur wordt verankerd (G+2); dat dit volume de hoofdingang van de school benadrukt;
- overwegende dat de afwijking op artikel 5 van Titel I van de GSV miniem en dus toelaatbaar is;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, mits het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte moet bestaan;
- overwegende dat het schoolinfrastructuur betreft, waarbij de speelplaats, die een groot deel van de zone voor koeren en tuinen inpalmt, semi-verhard wordt aangelegd; dat het wegens praktische redenen niet wenselijk is deze volledig te beplanten op volle grond;
- overwegende dat een evenwicht werd gezocht tussen de vergroening van het perceel en de nodige verharding (die het gebruik als speelplaats toelaat) ; dat verschillende groenstroken met beplanting op volle grond worden voorzien;
- overwegende dat het project inzet op een kwalitatieve vergroening van de beperkte buitenruimte;
- overwegende dat de klaslokalen in relatie staan met de buitenruimten zodat deze kunnen worden opengezet als 'extensie' van de klas;
- overwegende dat de speelplaats waterdoorlatend wordt aangelegd; dat enkel het sportterrein en de toegangszone verhard worden aangelegd (ondoorlaatbaar) en dat zoveel mogelijk een natuurlijke waterinfiltratie wordt nagestreefd;
- overwegende dat de afwijking op artikel 13 van Titel I van de GSV voortvloeit uit het gebruik van de speelplaats: dat deze in de mate van het mogelijke gecompenseerd wordt en dus toelaatbaar is;
- overwegende dat het dak van de sporthal dient als uitbreiding van de speelplaats; dat deze centraal op de site gelegen is en nauwelijks hinder voor de buurt genereert;
- overwegende dat bovenop de schoolvleugel (zadeldaken) fotovoltaïsche panelen worden geplaatst;
- overwegende dat het bestaande gebouw wordt afgewerkt met een grijze gevelpleister en dat de nieuwe bouwvolumes (de sporthal en de basisschool) worden afgewerkt met klein en groot gegolfde staalplaten (koperkleurig gelakt en verzinkt);
- dat de borstweringen uit een geperforeerde variant van deze staalplaat zijn vervaardigd;
- dat het buitenschrijnwerk in koperkleurig aluminium wordt voorzien;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- dat de gelamineerde houten kolommen aan de straatzijde blank gebeitst worden;
- overwegende dat er geen autostaanplaatsen op de site worden voorzien; dat de school inzet op fietsinfrastructuur;
- overwegende dat in deze aanvraag de mogelijkheid wordt aangegeven om de bestaande wegenis aan te passen om zo plaatselijk een kiss and ride zone te creëren;
- overwegende dat - uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden - het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Gunstig advies op voorwaarde :

- **het project conform het advies van AccessAndGo te realiseren en dus de niet op de plannen vermelde elementen op te nemen in het speciale lastenboek;**
- **het advies van de DBDMH scrupuleus op te volgen;**
- **het advies ASTRID op te volgen en dus een indooordekking te voorzien.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1358/2017 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Wautier 90 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Thierry Leblois

Objet / Betreft: transformer et diviser une maison unifamiliale en 4 logements 1 chambre avec extension en façade arrière et remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC blanc

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer et diviser une maison unifamiliale en 4 logements 1 chambre avec extension en façade arrière et remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC blanc (travaux partiellement réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : 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) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 4 du R.R.U. (profondeur de la construction) en ce qu'il prévoit de construire une annexe au rez-de-chaussée qui dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- considérant que l'annexe s'aligne en profondeur avec l'annexe existante ;
- considérant que cette annexe ne dépasse pas les profils mitoyens voisins ;
- considérant que la construction de l'annexe n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant qu'une cour de 10 m² est conservée comme espace extérieur ;
- considérant qu'une fenêtre de toit est placée sur l'annexe du rez-de-chaussée afin de conserver une luminosité suffisante dans la pièce de vie principale (salon/cuisine) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U, titre I article 4 du R.R.U est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le projet déroge au titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qu'il prévoit une chambre située sous combles dont la hauteur est inférieure à 2,30m de hauteur sur la moitié de sa superficie ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que les pièces de vie doivent tendre vers les normes du titre II du R.R.U. ;
- considérant que le duplex ne fait que 40m² et qu'il est situé uniquement sous toiture ;
- considérant qu'il s'agit de la seule chambre de l'appartement ;
- considérant que la mezzanine ne peut être utilisée comme une chambre ;
- considérant dès lors que la dérogation au titre II, article 4 du R.R.U n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le projet déroge au titre II, article 10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que les superficies éclairantes des pièces de vies correspondant à 1/7 de la superficie de plancher pour le rez-de-chaussée, à 1/6 pour le premier étage, à 1/8 pour le deuxième étage (min 1/5 de la superficie de plancher) ;
- considérant que les pièces de vies sont toutes situées en façade avant et que la demande ne modifie pas les baies, de ces étages concernés ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant dont on ne peut modifier complètement la façade sans risquer de la dénaturer et atteindre au patrimoine d'un bâtiment datant d'avant 1932 ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 10, titre II du R.R.U. pour l'ensemble des pièces de vie est acceptable ;
- considérant que le demandeur nous a fourni le rapport de sibelga confirmant la présence de 4 logements dans l'immeuble en 1981 ;
- considérant qu'à ce jour, un seul compteur de gaz est en service ;
- considérant qu'après 2007, le nombre de logements dans cet immeuble a été augmenté à 6, sans qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite ;
- considérant que dans la situation de fait, 8 sonnettes sont présentes sur l'immeuble ;
- considérant que selon les registres communaux, le nombre de personnes résidentes a augmenté seulement à partir de 2007 ;
- considérant, par conséquent, que le nombre de logements peut être contesté, car la continuité de ces 4 logements dans le temps entre 1981 et 2007, ne peut être prouvée ;
- considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 4 logements une chambre ;
- considérant que dans la situation de fait, des annexes ont été construites et toute la cour a été couverte ne laissant aucun espace extérieur et le nombre de logement était de 6;
- considérant que cette situation ne peut être régularisée telle quelle car les logements ne respectaient pas les normes de confort et de salubrité ;
- considérant dès lors que la demande prévoit de détruire une partie des annexes construites illégalement situées dans la cour afin de garder un petit espace extérieur afin de diminuer la densité en intérieur d'îlot ;
- considérant néanmoins que le projet prévoit une extension par rapport à la situation de droit uniquement au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que, suivant les recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial, une unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin) doit être prévue ;
- considérant que le duplex du 3^{ème} étage n'a une superficie que de 40 m², et que celui-ci est situé uniquement sous toiture ;
- considérant que la pièce de vie principale du 3^{ème} étage est éclairée par deux lucarnes, ainsi que 2 vélux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- considérant que le niveau sous combles ne peut constituer à lui seul une unité de logement, car sa superficie de plancher est inférieure à 50m² ;
- considérant l'absence de grands logements dans le projet ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir deux appartements une chambre au rez-de-chaussée et au premier étage, ainsi qu'un appartement duplex comportant 3 chambres ;
- considérant que le bâtiment gardera ainsi une mixité et un logement plus grand 3 chambres ;
- considérant que la typologie de l'immeuble existant, la taille réduite de la cour empêche le placement d'une trémie entre le plus grand appartement et l'espace extérieur ;
- considérant dès lors, que la recommandation collège ne pourra être suivie dans son entièreté ;
- considérant que la terrasse située au deuxième étage en porte à faux respecte les vues droites et obliques du code civil ;
- considérant que les logements projetés possèdent chacun une cave personnelle, et 2 locaux communs pour les vélos et les poubelles et d'un espace pour le matériel de nettoyage et d'entretien et sont donc conformes au titre II, articles 3,16,17 et 18 du R.R.U. ;
- considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement de châssis existants en bois en façade avant par des châssis en PVC de couleur blanche avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que ces châssis ne sont pas cintrés et n'apporte aucune valeur esthétique à la façade ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois cintrés correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la façade est en mauvais état et devrait être rafraîchie ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- rafraîchir la façade avant ;
- prévoir des châssis en bois cintrés en façade avant
- diminuer le nombre de logements à 3 : 2 appartements une chambre au rez-de-chaussée et au premier étage et prévoir un appartement 3 chambres en duplex au deuxième et troisième étage ;
- tenter à respecter le titre II du RRU.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction), le titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T925/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Ter Plast 54 1020 Bruxelles

Rue du Siphon 30 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION CULTURELLE ESPERANCE - A.S.B.L. (KARABILA)

Objet / Betreft: Réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- Considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
- Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un arbre remarquable ;
- Considérant que la demande vise à réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs ;
- Vu l'avis du SIAMU défavorable du 14/01/2021 aux motifs suivants :
 - Les verrières prévues doivent répondre au point 1.2 de l'annexe 3/1 de la réglementation A, (voir détail de l'avis) ;
 - La distance entre les bâtiments avant et arrière est inférieure à 8 mètres. Il y a lieu d'assurer qu'au moins une des deux parois qui les séparent présente EI 120 (ou REI 120 si elle est portante), conformément au point 3/1 de la réglementation A ;
 - La façade avant du bâtiment à front de rue, avec le mur rideau, doit respecter le point 3.5 de l'annexe 3/1 de la réglementation A. Il y a notamment lieu d'assurer que les jonctions des murs de compartimentage à la façade présentent au moins EI 60 ou EI 60 (i->o). La façade arrière doit également respecter le point 3.5 susmentionné ;
 - Les revêtements de façade du bâtiment avant doivent avoir la classe de réaction au feu B-s 3, d1 (voir annexe 5/1 de la réglementation A) ;
 - Chaque occupant (des 2 bâtiments) doit disposer de 2 voies d'évacuation indépendantes. Il y a lieu de respecter le point 4.4 de l'annexe 3/1 de la réglementation A, et ce, pour chacun des compartiments ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- La cage d'escalier extérieure doit également desservir le niveau du rez-de-chaussée. Le second chemin d'évacuation doit être indépendant de celui prévu pour la cage d'escalier commune du bâtiment avant. Le premier mètre de chaque palier de la cage d'escalier extérieure doit être protégé par un élément coupe-feu REI 60 ;
 - La cage d'escalier commune du bâtiment avant doit être séparée de celle du rez-de-chaussée par des parois de classe EI 60 et par une porte coupe-feu EI130 à fermeture automatique ;
 - Le nombre et la largeur des sorties et chemins d'évacuation doivent être adaptés à l'occupation prévue des différents compartiments. Il y a lieu de préciser cette occupation (nombre de personnes prévues) au Service d'Incendie ;
 - L'agencement des escaliers du bâtiment arrière (accès et accès au sous-sol du bâtiment avant) doit être revu afin de ne pas entraver la bonne évacuation des occupants (voir notamment le point 4.4 de l'annexe 2/1 de la réglementation B) ;
- Considérant que la parcelle est actuellement occupée par un arrière bâtiment de rez-de-chaussée avec premier étage développant une superficie de 734m², affecté en équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) organisé avec la salle de prière au rez-de-chaussée et des classes et salles polyvalentes à l'étage) ;
- Considérant que le site accueille actuellement 330 fidèles pour la prière et jusqu'à 80 élèves dans les salles de classe, et ce en occupation maximale ;
- Considérant que les locaux sont exigus et ne permettent pas une utilisation raisonnable de cet équipement ;
- Considérant que le projet porte la surface totale de cet équipement à 1404m², que cette superficie est répartie entre un bâtiment existant en intérieur d'îlot et un bâtiment neuf à front de voirie, et que le principe d'extension de cet équipement d'intérêt collectif s'intègre correctement dans l'environnement bâti ;
- Considérant que le projet vise à réorganiser le bâtiment arrière afin d'y aménager deux salles de prière sans modification du volume capable (uniquement des démolitions et reconstructions intérieures) ;
- Considérant que le projet vise à construire la parcelle actuellement non bâtie à front de voirie par un immeuble de 5 étages comportant un hall d'entrée au rez-de-chaussée, des classes de cours aux étages +1 à +3, (10 classes, sanitaires et rangements), une salle de réunion et cuisine attenante avec réfectoire et rangement à l'étage +4, un logement 2 chambres (conciergerie) à l'étage +5 ;
- Considérant que ce bâtiment à front de voirie s'inscrit dans les gabarits des immeubles attenants mais qu'il est toutefois plus imposant que les immeubles situés en vis-à-vis qui présentent un gabarit rez +2 (correspondant approximativement au rez+3 projeté) ;
- Considérant que ce bâtiment comporte un volume en saillie qui se déploie depuis l'assise du premier étage jusqu'au quatrième étage en s'évasant vers le haut et en débordement croissant, en dérogation au titre I article 10 du RRU, ce qui accentue exagérément l'impression de hauteur du bâtiment dans cette rue dont les gabarits moyens des immeubles ne supportent pas cette présence visuelle imposante ;
- Considérant que bien qu'il soit légitime de signaler la présence de ce lieu de culte afin de signifier sa fonction dans l'environnement urbain, il paraît disproportionné de le démarquer à la fois par un volume en débordement et par l'usage d'un matériau de façade atypique, et qu'au regard de la typologie des bâtiments avoisinants et de leur gabarit, l'usage d'un matériau tel que le métal déployé assorti d'ouvertures ou d'encadrements ponctuels semble suffisant ;
- Considérant que le dernier étage déroge au titre I article 6 en ce qu'il dépasse de plus de 3.00m le profil de l'immeuble voisin de droite, mais que cette dérogation est acceptable au vu de la hauteur du voisin de gauche qui présente un mur pignon plus haut que le gabarit projeté ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

- Considérant toutefois que le recul en oblique du dernier étage se démarque exagérément de la typologie des immeubles avoisinants et qu'il serait préférable de prévoir un volume en recul de l'alignement de la façade afin d'assurer une meilleure transition visuelle entre les deux immeubles mitoyens ;
- Considérant que l'aménagement du logement projeté au dernier étage de l'immeuble doit être revu en fonction des remarques ci-dessus, et ce dans le respect des normes d'habitabilité en vigueur
- Considérant que le volume de liaison projeté entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la cage d'escalier de secours extérieur contre la façade arrière du bâtiment avant dérogent au titre I article 4 en ce qu'ils sont implantés au-delà de la profondeur bâtie des deux immeubles voisins, et qu'en ce qui concerne la cage d'escalier de secours il serait souhaitable d'en réduire la profondeur afin de ne pas encombrer visuellement l'intérieur de l'îlot ;
- Considérant qu'il est nécessaire d'assurer la connexion entre les bâtiments avant et arrière, que les volumes projetés au rez-de-chaussée ne portent pas atteinte au voisinage, mais que le patio projeté déroge au titre I article 13 du RRU car entièrement situé sur une cave, et qu'il serait préférable de ménager un plus grand espace extérieur, planté en pleine terre, afin d'améliorer les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément occupé ;
- Considérant que suivant le même objectif d'amélioration des qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot, il est nécessaire de prévoir la végétalisation des toitures plates des bâtiments existants sur le maximum de leur superficie ;
- Considérant, en ce qui concerne la création d'une zone en pleine terre, que la salle de jeux prévue en cave de l'immeuble à front de voirie et débordant vers l'intérieur d'îlot semble difficilement utilisable tel que proposé en regard notamment des prescriptions du service incendie et que le rétablissement d'une zone de pleine terre en intérieur d'îlot en lieu et place de la partie débordante de cette cave semble d'autant plus justifié ;
- Considérant que le projet ne vise pas à augmenter significativement la capacité d'accueil actuelle de ce lieu de culte, mais d'en améliorer le confort d'utilisation et de mieux l'intégrer à son environnement direct ;
- Considérant que les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas d'y aménager d'emplacements de parking à l'usage des utilisateurs du lieu, qu'il existe une bonne desserte en transports en commun dans l'environnement immédiat, mais qu'il est nécessaire de prévoir des locaux de rangements vélo en quantité telle qu'ils puissent inciter les utilisateurs à diversifier leur moyen de locomotion ;
- Considérant qu'il a été fait état que les documents relatifs à la présente demande n'étaient pas disponibles sur la plate-forme numérique destinée à la consultation en ligne du dossier lors de l'enquête publique, mais que l'information sur la tenue de la dite enquête était correctement renseignée notamment via l'affichage public et que les documents étaient disponibles numériquement sur simple demande ; qu'en conséquence les objectifs d'information relatifs à l'enquête publique ont bien été rencontrés ;
- Considérant, au vu de ce qui précède, et notamment des motifs d'avis défavorable du SIAMU, qu'un avis favorable ne peut être délivré sur la demande telle que présentée ;

AVIS DÉFAVORABLE tel que présenté.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M382/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Muguet 25 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Jahmi Hassane- Amina Badaoui-Boujeddaine

Objet / Betreft: réaménager les annexes en façade arrière, aménager une fenêtre de toit en façade avant et une lucarne en façade arrière et modifier une baie en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

9 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P931/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue De Pascale 43 - 49 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG

Objet / Betreft: Changer l'affectation de logement à équipements intérêt collectifs, rehausser une annexe

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

10 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1075/2020 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Fransman 122 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Telenet Group - S.A. (Arvanitis)

Objet / Betreft: Implanter un relais de télécommunication mobile pour TELENET.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

11

- considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
- considérant que la demande vise à implanter un relais de télécommunication mobile pour Telenet ;
- considérant que les mâts et antenne sont installés en toiture, sur le cabanon technique, en dérogation au titre I article 6 du RRU, mais que le cabanon est situé au centre de la toiture plate et que les mâts et antennes ne seront que modérément visibles depuis l'espace public ;
- considérant que le reste des installations technique n'est pas visible depuis l'espace public et ne porte pas atteinte aux qualités architecturales de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE.

La dérogation au titre I article 6 du RRU est accordée.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R553/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Ruysbroeck 61 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Leslie Mathonet

Objet / Betreft: d'une part, modifier le nombre de logements dans l'immeuble, de 2 à 3 logements, démolir une annexe WC et reconstruire une annexe avec augmentation de volume en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture de la nouvelle annexe et, d'autre part, mettre en conformité les travaux déjà réalisés, aménager une terrasse au 2ème étage et placer des châssis en aluminium en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

12

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be