



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P744/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Patriotes 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Silvia Schellhorn

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et remplacer les châssis PVC blanc en façade avant par des châssis en bois (non réalisés) et d'autre part, à mettre en conformité les travaux déjà réalisés construire une annexe en façade arrière, aménager des terrasses aux 1er et 2ème étages et créer une lucarne sur le pan arrière de toiture.

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:

1

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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Quartier "Véronèse", ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 2015-07-16. (n°06-02, approuvé le 16/07/2015) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- 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 d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/09/2020 ;



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: 16/03/2021

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/01/2021 ;
- considérant que la demande vise d'une part, à diviser une maison unifamiliale en 2 logements et remplacer les châssis PVC blanc en façade avant par des châssis en bois (non réalisés) et d'autre part, à mettre en conformité les travaux déjà réalisés : construire une annexe en façade arrière, aménager des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étage et créer une lucarne sur le pan arrière de toiture ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants: dérogation aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015), dérogation à l'article 6 (limite arrière de construction) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture) du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur le respect du code civil pour l'aménagement des terrasses ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/01/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 24/02/2021 repris en annexe ;
- considérant que le dernier permis délivré pour ce bien, datant de 1936 (réf. T.P. 45321), visait à « transformations », que les plans de ce permis renseignent une maison unifamiliale composée d'un rez-de-chaussée commercial comprenant un salon de coiffure en partie avant, un espace de vie en partie arrière et une petite annexe WC sur la terrasse arrière, que les plans renseignent également qu'aux étages sont organisées les chambres, qu'à l'entresol rez/1^{er} on trouve une annexe avec une cuisine et qu'à l'entresol 1^{er}/2^{ème} une annexe avec une salle de bain, que ces plans constituent la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant également qu'un permis d'urbanisme a été refusé (réf. P.U. P288/2017) le 12/02/2020, objet : « diviser une maison unifamiliale en trois logements (deux appartements 1 chambre et un appartement 2 chambres), modifier la façade avant et augmenter le volume des annexes en façade arrière (partiellement réalisé) » ;
- considérant la situation de fait de l'immeuble, que les unités de logement, au nombre de 3, se répartissent comme suit : un souplex sous-sol/rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre au 1^{er} étage et un duplex 3 chambres au 2^{ème} et combles, que cette division a été accomplie sans autorisation préalable ;
- considérant que la situation projetée prévoit de réduire le nombre de logements dans l'immeuble, que dès lors ces logements sont au nombre de deux et se présentent en 1 duplex, sous-sol/rez-de-chaussée, et d'un triplex, 1^{er}/2^{ème} et 3^{ème} étage ;

Concernant le changement d'affectation de commerce en logement et la division de l'immeuble en 2 logements :

- considérant que la demande prévoit d'aménager un appartement duplex 1 chambre entre le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble, que pour ce faire, l'ancien commerce située en façade avant de l'immeuble est aménagée en chambre, que celle-ci possède une superficie de 20m² et une superficie nette éclairante conforme au R.R.U. ;
- considérant que ce changement d'affectation n'est pas en contradiction avec la typologie de l'immeuble, que la façade et ses percements ne sont pas modifiés, que de plus la suppression du commerce permet d'aménager un appartement confortable au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'immeuble, en situation de fait, est divisé en 3 logements, que la demande prévoit de supprimer un de ces logements illicites et de diviser l'immeuble en 2 appartements ;
- considérant que l'analyse de l'historique des compteurs, émanant de la Société Sibelga, montre que 3 compteurs électriques ont été remplacés en 1965, qu'un compteur gaz a également été remplacé en 1965 et qu'un autre a été remplacé en 1969, que cette analyse ne montre pas à quels étages ces compteurs étaient reliés ;



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: 16/03/2021

- considérant que l'historique des compteurs ne nous permet pas d'affirmer la division de l'immeuble en plusieurs logements avant 1993 ;
- considérant néanmoins que la division proposée est conforme au P.P.A.S. Véronèse, en ce que le nombre de logements proposés correspond au nombre maximal de logement autorisable ;
- considérant que ce changement d'affectation n'est pas en contradiction avec la typologie de l'immeuble, que la façade et ses percements ne sont pas modifiés, que de plus la suppression du commerce permet d'aménager un appartement confortable au rez-de-chaussée ;

Concernant les normes d'habitabilité des logements, l'aménagement de 2 terrasses et la création d'une lucarne :

- considérant que les appartements projetés se présentent comme suit ;
 - Au sous-sol : un local compteur, un local poubelle, deux caves privatives, un local chaufferie et la salle de bain du duplex rez/sous-sol ;
 - Au rez-de-chaussée : une chambre en façade avant de 20m², en pièce centrale une salle à manger ouverte sur le séjour, un WC privatif, une cuisine de 4,6m² et un espace buanderie dans la petite annexe ;
 - A l'entresol rez/1^{er} : un local bicyclettes et poussettes
 - Au 1^{er} étage : l'étage inférieur du triplex comportant un espace séjour/salle à manger/cuisine de 37,9m²;
 - Au 2^{ème} étage : 2 chambres de respectivement 16,6m² et 14,7m² ainsi qu'une salle de douche ;
 - Au 3^{ème} étage : 1 chambre de 13,2m², un espace bureau et une salle de douche ;
- considérant que la cuisine du duplex rez/sous-sol déroge au R.R.U., Titre II article 3 relatifs aux superficies minimales en ce que celle-ci ne possède pas une superficie minimale de 8 m² ;
- considérant également que cette cuisine, ainsi que la WV privatif de ce même duplex dérogent au R.R.U., Titre II article 4 relatifs à la hauteur sous plafond en ce que ces espaces ne possèdent pas une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
- considérant cependant que la cuisine du duplex rez/sous-sol est ouverte sur l'espace séjour, qu'elle profite également d'un cellier/buanderie en façade arrière ; que celui-ci possède une superficie de 2,5m² ;
- considérant que les aménagements projetés s'effectuent sans modifier la structure existante de l'immeuble ; que de plus ils permettent de préserver la lecture typologique de 3 pièces en enfilades ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II art. 3 superficies minimales et art.4 hauteur sous plafond sont acceptables ;
- considérant que la demande déroge également au R.R.U., Titre II article 10 relatifs à l'éclairage naturel minimum, en ce que la chambre 2 du triplex ne possède pas un éclairage naturel suffisant ;
- considérant qu'il s'agit de normes minimales, qu'il y a dès lors lieu d'agrandir la fenêtre de toit afin de permettre une amenée de lumière naturelle suffisante ;
- considérant que moyennant les modifications demandées la dérogation au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel est acceptable ;
- considérant que la position du local bicyclettes et poussettes à l'entresol de l'immeuble n'est pas un aménagement optimal, que néanmoins cette solution est la plus rationnelle au regard de l'accès au sous-sol ;
- considérant de plus, les recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial prévoient qu'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 ;



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: 16/03/2021

- considérant néanmoins, qu'aménager un appartement 3 chambres, à partir du rez-de-chaussée, entraînerait la création d'un duplex ou d'un triplex, que cela induirait l'aménagement d'un escalier ; que vu de la grande hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, il s'agirait d'un escalier d'au moins 20 marches, que son encombrement dans l'espace perturberait la lecture de la typologie de 3 pièces en enfilades et induirait le percement des plafonds moulurés existants ;
- considérant que cet immeuble est un bâtiment dit « remarquable », que cela implique que les travaux doivent préserver, améliorer et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de l'immeuble, que dès lors la répartition proposées est la plus optimale pour préserver les qualités spatiales et patrimoniales du bien ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement de terrasses sur les toitures plates en façade arrière ainsi que la pose de nouveaux garde-corps en acier d'une hauteur de 1,10m ;
- considérant que l'analyse des plans du permis de 1936, montre la présence d'un garde-corps sur la toiture plate du 1^{er} étage sans pour autant indiquer que cette toiture est aménagée en terrasse ;
- considérant que les garde-corps dérogent au R.R.U. art.6 toitures éléments techniques, en ce que ceux-ci ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant néanmoins que la demande prévoit de positionner les garde-corps des deux terrasses, en recul de 60 cm afin d'éviter toutes vues obliques ou droites chez les voisins ;
- considérant dès lors que ces terrasses sont conformes au code civil ;
- considérant de plus que l'aménagement de terrasses améliore le confort et la qualité de vie en appartement ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art.6 toitures éléments techniques est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en conformité de la création d'une lucarne sur le pan arrière de toiture ;
- considérant que cette lucarne déroge au R.G.B.Q. art.24 éclairage naturel en ce que qu'elle dépasse le tiers de la largeur de la façade ;
- considérant que la création de cette lucarne ne porte pas préjudice aux biens voisins, que de plus elle améliore la hauteur sous plafond de la pièce arrière sous combes, qu'elle permet également une amenée de lumière naturelle ans cette pièce dédiée à un espace bureau ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.G.B.Q. art.24 éclairage naturel est acceptable ;

Concernant la construction d'une annexe en façade arrière :

- considérant que la demande prévoit la mise en conformité de la construction d'une annexe en façade arrière ;
- considérant que cette annexe construite sur le mitoyen de gauche possède une dimension de 1,49m de profondeur sur une largeur de 1,97m ;
- considérant que cette annexe déroge à l'article 4.1 du P.P.A.S. Véronèse en ce que celle-ci se situe en zone de cours et jardin et qu'aucune construction hors sol et contiguës au bâtiment principal n'y est autorisée ;
- considérant de plus que cette annexe porte la profondeur totale de la construction à 15,49 m, que cette profondeur déroge à l'article 6 du R.G.B.Q. qui autorise des constructions sur une profondeur maximale de 15 m ;
- considérant néanmoins, que l'analyse des plans de la situation de droit (réf. T.P. 45321), montre qu'un petit volume WC existait déjà en 1936, que ce volume a été agrandi afin d'être adjoint à l'espace cuisine du rez-de-chaussée ;
- considérant que ce volume possède un gabarit d'un niveau, que celui-ci n'entraîne pas de préjudice au bien voisin en ce que le mur mitoyen n'a pas été rehaussé ;



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: 16/03/2021

- considérant que les dérogations sont minimales et ne portent pas atteinte au bien voisin, que de plus cette annexe permet d'améliorer le confort du logement en y aménageant un espace buanderie/rangement, que dès lors les dérogations à l'article 4.1 du P.P.A.S. et à l'article 6 du R.G.B.Q. sont acceptables ;

Concernant la pose de châssis en bois en façade avant :

- considérant que la demande prévoit la dépose des châssis en PVC blanc en façade avant afin de reposer des châssis en bois peint en blanc ;
- considérant que les châssis prévus s'inspirent des châssis d'origine avec une division identique ;
- considérant que la pose de châssis en bois permet de retrouver une harmonie sur cette façade travaillée d'éléments patrimoniaux encore présents ;

- 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 :

- agrandir la fenêtre de toit de la chambre 2 du triplex ;
- prévoir une salle de bain dans le triplex ;

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. article 6 toitures-éléments techniques, au P.P.A.S. article 4.1 zone de cours et jardin et au R.G.B.Q. article 6 limite des constructions arrière et article 24 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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V433/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Allée Verte 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ümit Odabas

Objet / Betreft: régulariser les travaux déjà réalisés, rehausser une annexe d'un étage et créer une terrasse au 1er étage (PV BR/51/19)

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:

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Hélicopter n° 70-20b ((PPA n° 46-10 approuvé le 09/11/2005) ;
- 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 mixte, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à régulariser les travaux déjà réalisés, rehausser une annexe d'un étage et créer une terrasse au 1er étage (PV BR/51/19) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 70-20b (Hélicopter, 10-11-05) et dérogations au R.R.U. titre I article 4 profondeur de la construction et article 6 toiture hauteur et éléments techniques ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



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: 16/03/2021

- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1985 (réf. : P.U. 13V/1985) objet : «transformation de façade», les plans de ce permis montrent uniquement le plan du rez-de-chaussée, les façades avant et arrière ainsi qu'une coupe ;
- considérant que sur base de ces plans, nous pouvons déterminer la situation de droit de l'immeuble, que celle-ci consiste d'un corps de bâtisse principal de gabarit R+2+toiture à versants complété d'une annexe d'un niveau construite sur toute la largeur de la parcelle, qu'également la parcelle est bâtie sur une profondeur de 14,70m, que dès lors celle-ci est bâtie sur plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que les plans de ce permis nous montrent également la présence d'un appartement une chambre au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que l'analyse de l'historique de population nous indique que deux logements sont présents dans l'immeuble avant 1993 ;
- considérant dès lors que la présence d'un logement au rez-de-chaussée ne peut pas être refusée ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre qu'entre 1987 et 1996, un étage en structure légère bois et plastique, a été ajouté sur la toiture de l'annexe, qu'en 2017 cette structure a été démontée pour laisser place à une annexe en maçonnerie lourde ainsi qu'une terrasse, considérant que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;
- considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé en date du 26/06/2019 (PV BR/51/19) pour « une construction a été réalisée à l'arrière du 1^{er} étage de la maison (superficie +/- 20m², hauteur +/- 3m) ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation de la construction d'un étage sur la toiture de l'annexe existante, que ce nouvel étage consiste d'un volume d'une profondeur de 3,94m, sur une largeur de 5m (largeur de la façade) et une hauteur de 3,54m ;
- considérant que la situation projetée se présente comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement une chambre avec un séjour en façade avant, une salle à manger en pièce centrale, une cuisine en façade arrière, une chambre et une salle de bain dans l'annexe ;
 - aux 1^{er} étage : un séjour en façade avant, une salle à manger en pièce centrale et une cuisine dans le nouveau volume annexe ;
 - aux 2^{ème} et toiture : aucun plan ne figure dans la demande ;
- considérant que même si la situation de l'appartement du rez-de-chaussée est licite, son espace séjour déroge au R.R.U. Titre II art.3 superficie minimale en ce que celui-ci ne possède pas une superficie minimale de 20m² ; que l'espace salle à manger déroge au R.R.U. Titre II art.10 éclairage naturel, en ce que celle-ci est située en pièce centrale et ne profite d'aucune lumière naturelle ;
- considérant qu'il s'agit de normes minimales, que les aménagements proposés ne créent pas du logement de qualité, qu'en supprimant la cloison entre le séjour et la salle à manger l'espace de vie serait plus qualitatif et cela permettrait à la salle à manger de profiter de lumière naturelle ;
- considérant que sur base du seul plan fournit dans le cadre de cette demande, à savoir le 1^{er} étage, la demande prévoit un second logement accessible à partir du palier du 1^{er} étage ;
- considérant que ce 1^{er} étage montre des espaces de vie dont un espace séjour en façade avant, une cuisine dans le nouveau volume bâti en façade arrière et une salle à manger en pièce centrale ouverte sur le séjour ;
- considérant que ce nouveau volume bâti déroge au R.R.U. Titre I art.4 profondeur en ce que celui-ci dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond (n°27), que de plus celui-ci déroge également au R.R.U. Titre I art.6 toiture hauteur en ce qu'au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de la toiture du nouveau volume dépasse la hauteur de la toiture de la construction voisine la plus basse (n°27) ;



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: 16/03/2021

- considérant de plus que ce nouveau volume déroge au P.P.A.S. n° 70-20b Héliport en ce que celui-ci stipule à l'article 3.5.1, qu'en zones de cours et de jardins, seule la construction d'annexes sur un niveau peut être autorisée en intérieur d'îlot ;
- considérant que ce volume a induit une rehausse du mur mitoyen du n°27 d'une hauteur de 3,85m ;
- considérant que cette annexe a été érigée afin d'y aménager une cuisine de 16,70m² ;
- considérant que la construction de cette annexe est préjudiciable pour les voisins, en termes d'ombres et de vues ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit ce volume, qu'il s'agit d'un intérieur d'îlot déjà très dense, que la construction de ce volume entraîne une densification supplémentaire ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce nouveau volume afin d'être conforme au P.P.A.S. ;
- considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S. art.3.5.1 et au R.R.U. Titre I articles 4 et article 6 ne sont pas acceptables ;
- considérant de plus que cet aménagement semble concerner un second logement dont les espaces de vie se situent au 2^{ème} étage ;
- considérant, au regard du seul plan fourni dans la demande qui nous concerne, que le second logement profite de la cage d'escalier commune pour accéder aux étages de l'immeuble, que dès lors celui-ci n'est pas indépendant du reste de la maison, qu'il y a dès lors lieu de revoir les aménagements afin que ce logement puisse être autonome ;
- considérant de plus que pour juger de ce logement, il y a lieu de fournir les plans de tous les étages afin de pouvoir apprécier la demande au regard des normes minimales en vigueur ;
- considérant également que la demande prévoit d'aménager une terrasse sur la partie de toiture non construite de l'annexe existante ;
- considérant que pour aménager cette terrasse les murs mitoyen (n°27 et n°25) ont été rehaussés de 1,10m, qu'un garde-corps a également été posé perpendiculairement à ces 2 murs mitoyens ;
- considérant que cette terrasse induit des vues directes et en surplomb sur le voisin n°27, que dès lors celle-ci n'est pas conforme au Code Civil ;
- considérant que la rehausse de ces mitoyens déroge au R.R.U. Titre I art.4 et art.6 en ce que leur profondeur dépasse le profil mitoyen le plus profond de 2,50m et en ce qu'au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur des murs mitoyens rehaussés, dépasse la hauteur de la toiture de la construction voisine la plus basse (n°27) ;
- considérant également que le garde-corps déroge au R.R.U. Titre I art.6 toiture éléments techniques en ce qu'il n'est pas inclus dans le volume de la toiture ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse est préjudiciable pour les voisins, que dès lors la dérogation au R.R.U. Titre I art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer l'annexe et la terrasse afin d'être conforme au P.P.A.S. Héliport et au R.R.U. Titre I ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R436/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Reper-Vreven 71 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Chantal Depreter

Objet / Betreft: démolir et reconstruire une annexe en façade arrière, démolir la lucarne existante pour reconstruire une nouvelle lucarne isolée en façade avant;

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:

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- 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 mixte au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/06/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/02/2021 ;
- considérant que la demande vise à, d'une part, mettre en conformité les travaux déjà réalisés, démolir et reconstruire une annexe en façade arrière et d'autre part, démolir la lucarne existante pour reconstruire une nouvelle lucarne isolée en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants: dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur, art.6 toitures (hauteur) et art.6 toitures (lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



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: 16/03/2021

- considérant le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1948 (réf : T.P. 57527) visant à la : « construction d'une remise avec colombier », qu'il n'existe pas de plan pour cette demande ;
- considérant que l'avant-dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1933 (réf. T.P. 42075) visant à : « établir un balcon et deux lucarnes en façade avant », que les plans de ce permis montrent uniquement la façade avant ;
- considérant dès lors que la situation de droit de l'immeuble est déterminée par le permis délivré en 1924 (réf. T.P. 52508) qui visait à « construction d'une véranda », que les plans de ce permis montrent une maison d'un gabarit R+1+toitures à versants, que ceux-ci montrent également qu'une véranda d'une profondeur de 2,50m est bâtie sur toute la largeur de la façade, qu'une annexe contigüe à cette véranda existe le long du mitoyen voisin n°73, que sa largeur est de 2,57m sur une profondeur de 3,82m ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre, qu'entre 1977 et 1987, que la véranda a été supprimée pour laisser place à une annexe dont la profondeur totale est de 6,50m, que ces travaux ont été réalisés sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;
- considérant de plus que l'analyse de ces photos orthographiques montrent que le voisin de gauche, n°73, a également ajouté une annexe contigüe que cette annexe a été autorisée en 1922 (réf. T.P. 23198) ;
- considérant que cette analyse montre que le voisin de droite, n°69, a, quant à lui, ajouté une toiture en verre entre 1987 et 1996 sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;
- considérant que le corps de bâtisse principal de la demande qui nous concerne possède un gabarit de R +1 +combles, qu'il s'agit d'une maison unifamiliale modeste, dont la largeur de façade est de 5,25m sur une profondeur de +/- 9m, que la superficie brute (murs compris) d'un niveau est de +/- 50m² et dont la répartition spatiale consiste d'une cage d'escalier commune et de deux pièces en enfilades ;
- considérant que l'annexe projetée consiste d'un volume d'un niveau, d'une profondeur de 4,45m et d'une hauteur de 3,70 à partir du jardin, que pour accéder au jardin un escalier est accolé à l'annexe, que sa profondeur est de 1,30m, portant la totalité de la profondeur de la nouvelle construction à 5,75m ;
- considérant que l'annexe s'aligne sur le profil voisin le plus profond (n°73), que néanmoins l'escalier qui lui est accolé, dépasse le profil voisin le plus profond et que de plus, l'annexe et l'escalier dépassent de plus de 3m le profil voisin le moins profond (n°69), que dès lors l'annexe et l'escalier dérogent au R.R.U. titre I art.4 profondeur ;
- considérant que cette annexe déroge également au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce que, au-delà de la profondeur autorisée, celle-ci dépasse le profil voisin le plus bas ;
- considérant que les travaux entraînent une rehausse du mur mitoyen du côté n°69, que cette rehausse représente une hauteur de 1m ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrivent ces travaux, que l'ensemble des maisons de la rue possèdent une extension en façade arrière, que l'annexe projetée s'inscrit dans ce contexte ;
- considérant l'orientation de la parcelle, Nord, l'annexe projetée n'entraîne pas de préjudices aux biens voisins et n'entraîne qu'une ombre très minime sur le bien voisin n°69 ;
- considérant de plus que l'annexe et l'escalier projetés ne dépassent pas les ¾ de construction de la parcelle, que la demande préserve un bel espace jardin de pleine terre ;
- considérant également que cette annexe permet d'accueillir une grande cuisine de 19,2m², que déporter la cuisine dans une annexe permet de libérer le plan du rez-de-chaussée et d'en dédier les deux pièces en enfilades à la fonction séjour en façade avant et à la salle à manger dans la pièce en enfilade ;
- considérant dès lors que l'espace séjour et salle à manger possède une superficie de 25,7m² ;



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: 16/03/2021

- considérant qu'il s'agit d'une maison existante, que les travaux projetés ne modifient pas la structure d'origine du corps de bâtisse principal, que la superficie plancher existante du rez-de-chaussée est de 39,2m² cage d'escalier comprise ;
- considérant que les travaux envisagés permettent d'améliorer le confort de cette petite maison modeste du début du 20^{ème} siècle ;
- considérant de ce qui précède, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et 6 sont acceptables ;
- considérant que la demande vise également à démolir et reconstruire la charpente et la lucarne existante ;
- considérant que l'objectif de ces travaux est de permettre l'isolation de la toiture ; que la structure existante est vétuste et qu'elle ne permet pas de supporter un isolant ;
- considérant que cette démolition/reconstruction n'induit pas de rehausse de la toiture, qu'elle permet à cette petite maison d'améliorer ses performances énergétiques ;
- considérant également que la reconstruction d'une lucarne permet d'aménager une chambre parentale confortable d'une superficie de 20m² ;
- considérant cependant que la lucarne projetée possède une largeur de 3,80m que celle-ci déroge au R.R.U. titre I art.6 toitures (lucarne) en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant de plus que cette lucarne, composée de deux baies vitrées, est le seul apport de lumière naturelle dans la chambre, que celle-ci déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce que la superficie du vitrage est inférieure au 1/5^{ème} de superficie de la chambre ;
- considérant néanmoins qu'il s'agit d'une démolition/reconstruction, que dès lors la position ainsi que la largeur de la nouvelle lucarne pourrait être repensée afin d'être conforme au R.R.U. ;
- considérant de plus que la lucarne projetée, même si elle est identique à la lucarne actuelle, alourdit, par son effet monobloc, la lecture de cette petite façade ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de créer deux petites lucarnes alignées sur les travées des baies de fenêtres de l'étage inférieur et en recul par rapport à l'aplomb de la façade ; que la lecture de la façade en serait plus harmonieuse et moins écrasée ;
- considérant également que la construction d'une nouvelle lucarne offre la possibilité de revoir l'apport de lumière naturelle dans la chambre ;
- considérant dès lors que, moyennant les modifications demandées, les dérogations au R.R.U. titre I art.6 et titre II art.10 sont acceptables ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- **créer deux lucarnes s'alignant sur les baies de fenêtres de l'étage inférieur ;**
- **implanter ces lucarnes en recul par rapport à l'aplomb de la façade et en recul par rapport aux limites mitoyennes ;**
- **revoir l'apport de lumière naturelle dans la chambre sous combles ;**

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 art. 4 (profondeur) et 6 toitures (hauteur et lucarne) et titre II art.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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S430/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Elisabeth 40 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Marie-Dominique Lambinet

Objet / Betreft: construire un immeuble rez+2 comportant 7 logements

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

Réactions / Reacties: 9

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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans une zone ZESA;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/06/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble rez+2 comportant 7 logements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)



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: 16/03/2021

- vu les 9 réactions à l'enquête publique portant entre autre sur la densité du projet, l'absence de stationnement projeté, les problèmes de mobilité dans le quartier et la destination du projet ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 12/01/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 21/01/2021 repris en annexe ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de logement r+2 surmontés d'une toiture plate ;

En ce qui concerne l'implantation :

- considérant qu'en façade avant au rez-de-chaussée le bien est construit 0.15m devant l'alignement au point d'inflexion ;
- considérant que le premier et le deuxième étage, présentent une ligne de façade biaisée dépassant l'alignement et finissant en arrière de l'alignement le long du mitoyen gauche ;
- considérant que le 1^{er} étage présente un balcon d'une saillie d'1m en façade avant ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet dépasse, au rez-de-chaussée, les deux biens contigus ;
- considérant que les étages tendent à s'aligner aux deux biens contigus et s'alignent au bien de gauche ;
- considérant que le 1^{er} étage propose des terrasse sur toiture plate pour chaque logement ;
- considérant que le deuxième étage présente des balcons pour chaque logement ;
- considérant cependant que le bien contigus de droite étant construit en avant de l'alignement et présentant un rez+1 surmontés d'une toiture à versant, le profil du bien projeté dépasse le bien de droite ;

En ce qui concerne la répartition des 7 logements :

Le rez-de-chaussée comportera 2 logements 2 chambres

1^{er} : 1 logement 1 chambre et un logement deux chambres

Le premier étage dessert le deuxième étage via deux escaliers distincts et desservant deux studios et un appartement deux chambres ;

Le rez-de-chaussée comportera également les locaux communs dont un local poubelle de 2.5m² pouvant contenir 5 conteneurs avec une porte de type accordéon et 2 locaux techniques ; le local vélo pouvant contenir 7 vélos étant placé avec une ouverture à rue ;

- considérant que bien que conforme au RRU titre II, certains espaces séjours ou chambres ne permettent pas un aménagement fonctionnel comme par exemple le séjour du logement 1.2 ou L 2.2 qui ont une largeur ne permettant pas un bon aménagement ;
- considérant également que les angles créés dans certains espaces couplés aux différentes baies ne permettent pas non plus d'aménager de manière fonctionnelle les logements ;
- considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement des logements afin de les rendre plus fonctionnels ;
- considérant qu'il aurait été judicieux de prévoir un logement comportant 3 chambres au rez-de-chaussée et ayant une accessibilité au jardin ;

En ce qui concerne les matériaux de façade :

- considérant que la porte d'entrée est prévue en aluminium brossé
- considérant que la porte de « garage » accès vélo aluminium bleu
- considérant que les châssis sont prévus en aluminium gris anthracite
- considérant que le garde-corps du balcon en façade avant thermolaqué rouge
- considérant que le parement de façade est prévu en céramique rouge
- considérant que le parement du mur acrotère en céramique bleue
- considérant que bien qu'hétéroclite, ce tronçon de rue présente quand même des caractéristiques typiques du noyau villageois de Haren, tels que les châssis bois, la brique...



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: 16/03/2021

- considérant qu'il est dommage qu'un visuel d'intégration dans son contexte n'ait pas été proposé lors de la commission de concertation ;
- Les dérogations en ce qui concerne l'implantation et l'habitabilité ;
- considérant que le projet déroge au RB art 40 en ce que le projet ne dispose pas de fondations atteignant la profondeur de 2.50m ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le balcon en façade avant déroge au RB art 73 en ce que la saillie est supérieure à 90cm ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, cette dérogation n'est pas acceptable
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 3 (implantation) en ce que le bâtiment est construit 0.15m devant l'alignement au point d'inflexion ;
- considérant que l'alignement décrété par AR du 23/11/1926 est fondamental en terme d'implantation et qu'il ne peut y être dérogé ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que le projet dépasse en profondeur les deux biens contigus ;
- considérant que l'objectif du titre I du RRU est de fixer les caractéristiques des constructions et de leurs abords afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérent ;
- En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;
- considérant que la dérogation en profondeur due à l'implantation du bien de droite reste mineure et est acceptable ;
- considérant que le profil du bien projeté déroge au RRU titre I art 6 (toiture) en ce que ce profil dépasse le profil de plus de trois mètres la toiture du bien de droite en respectant le profil du bien de gauche ;
- considérant qu'au vu de l'implantation du bien de droite cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 12 (ventilation) en ce que le projet ne prévoit pas (pour certains locaux sanitaires ainsi que le local poubelle d'un système de ventilation naturelle ou mécanique) ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des ventilations pour les locaux sanitaires et le local poubelle ;
- Les dérogations en ce qui concerne l'accessibilité aux PMR
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 6 (porte d'entrée) en ce que l'entrée principale dispose d'une feuille de porte de 93cm et que par conséquent le passage libre est moindre et n'atteint pas 95cm ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 5 (caractéristique de la rampe) en ce qu'aux deux extrémités de la rampe et après chaque longueur maximale, un palier ou une aire de repos d'une longueur minimum de 1,50 m doit être aménagé ;
- considérant également que pour franchir une hauteur de 35.9cm, avec une pente de 5%, la longueur de la rampe devrait atteindre environ 7m ;
- considérant que la rampe atteint dans le projet une pente de $(35.9/2.10)$ 17% sur une longueur de 2.10m ;
- considérant cependant que le RRU préconise que la rampe peut avoir une pente maximale de 8 % pour une longueur maximum d'un tenant de 2 m ;



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: 16/03/2021

- considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 6 (porte d'entrée) en ce que le palier précédant l'aire d'ouverture de la porte a au minimum 1,50 m de longueur et au minimum 1,50 m de largeur hors débatement des portes ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 9 (largeur des couloirs) en ce que ceux-ci doivent atteindre au moins une largeur 1.50m, le projet prévoyant 1.38m ;
- considérant en effet que l'art 9 préconise que les couloirs ont au minimum 1,50 m de largeur et précise que seulement dans les parties sans croisement ni retournement possible, d'une longueur maximale de 15 m, visibles sur toute leur longueur, les couloirs peuvent être réduits à un minimum de 1,20 m de largeur ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 10 (portes intérieures) en ce que les portes disposent d'un passage libre inférieur à 85cm ;
- considérant en effet que l'art 10 préconise que , toutes les portes intérieures répondent aux mêmes conditions que celles imposées par l'article 6 mais avec un libre passage de minimum 0,85 m. La longueur mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 cm minimum ;
- considérant que le RRU titre IV art 7 (emplacement de parking réservés au PMR) précise que les parkings des bâtiments visés à l'article 1er comportent au moins deux emplacements de stationnement réservés aux véhicules utilisés par les personnes à mobilité réduite ;
- considérant que le projet ne disposant pas de parking déroge à cette prescription ;
- considérant que l'objectif du titre IV du RRU est de mettre en place diverses normes relatives aux accès et à certains équipements présents dans des bâtiments au bénéfice des personnes à mobilité réduite et qui sont de nature à leur permettre une meilleure intégration dans la vie moderne ;
- considérant que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est imposée, aussi bien en ce qui concerne les accès aux bâtiments qu'aux circulations intérieures ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, les dérogations au RRU titre IV ne sont pas acceptables pour les logements situés au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'accessibilité du rez-de-chaussée conformément au titre IV du RRU ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre VIII art 6 en ce que le projet ne comporte pas de parking ;
- considérant que le demandeur sollicite la dérogation au RRU titre VIII art 6 ;
- considérant en effet la volonté du demandeur de louer les logements projetés a une AIS et justifie de ce fait l'absence de parking ;
- considérant cependant que le RRU titre VIII mentionne à l'article 7 :
"Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public."
- considérant qu'un demandeur privé n'a pas le même statut qu'une agence sociale et que le terme assimilé n'évoque pas une intention de faire appel à une agence sociale mais porte bien sur le statut, la qualité ou l'identité du demandeur ;
- considérant que la commission de concertation ne peut présumer d'une intention et que la dérogation au RRU titre VIII art 6 ne peut par conséquent pas être acceptable ;
- considérant en outre que le projet est situé en zone C c'est à dire moyennement desservie en transport en commun ;
- considérant en effet que les premiers arrêts de bus (65 et 80) se situent à 260m et que la gare se situe à 550m ;



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: 16/03/2021

- considérant que le quartier ne dispose pas de magasin d'alimentation ;
- considérant de plus que sur une portion de la rue Sainte-Elisabeth le stationnement en voirie est interdit ;
- considérant que dans ce quartier les rues sont étroites et que la disponibilité d'emplacement de parking en voirie est fortement limitée ;
- considérant qu'il y a donc lieu de prévoir des emplacements de parking ;
- considérant de ce qui précède que moyennant adaptation, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis Favorable à condition de

- prévoir des fondations conformes au RB art 40 ;
- construire à l'alignement ;
- de revoir l'aménagement des logements afin de les rendre plus fonctionnels et conformes au RRU titre II ;
- revoir l'accessibilité du rez-de-chaussée conformément au titre IV du RRU ;
- prévoir des emplacements de parking ;
- proposer un visuel 3D (en couleur) de l'intégration du projet dans son contexte environnemental ;
- proposer un local vélo plus grand (vélo-cargo) ;

Les dérogations au RRU titre I art 4 et 6 sont accordées par la commission de concertation.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois ancien de Haren (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 22 – Haren, sites 1-17 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B665/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Béguinage 38 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CHALLENGER - S.P.R.L.

Objet / Betreft: aménager de nouveaux escaliers de sortie de secours extérieurs à l'arrière, transformer la façade pour protection au feu, mettre en conformité des modifications de la toiture et des volumes des annexes arrière au rez-de-chaussée, mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures, mettre en conformité les installations de climatisation sur la plate-forme et en façade arrière, mettre en conformité les transformations intérieures et mettre en conformité la pose d'une marquise en verre au-dessus de l'entrée.

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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/08/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021»
- considérant que la demande vise à aménager de nouveaux escaliers de sortie de secours extérieurs en intérieur d'îlot, transformer la façade arrière pour protection au feu, mettre en conformité des modifications de la toiture et des volumes des annexes arrière au rez-de-chaussée, mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures, mettre en conformité les



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: 16/03/2021

installations de climatisation sur la plate-forme et en façade arrière, mettre en conformité les transformations intérieures et mettre en conformité la pose d'une marquise en verre au-dessus de l'entrée ;

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme visant à construire des toitures à la « Raikem » sur une partie de la cour à l'emplacement d'une toiture vitrée à démolir, percer des baies de communication dans l'arrière bâtiment et établir un WC , a été délivré le 03/03/1924 ; - considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/01/1956 (TP 64502) afin de modifier la disposition des locaux du 2ème étage, transformer les combles en 3ème étage, modifier les toitures de l'arrière du bâtiment et délivré le 02/06/1956 (TP 64502) pour démolir le bâtiment jusqu'au 1er étage et aménager 3 niveaux sous la hauteur des deux fermiers ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/01/2021 au 25/01/2021 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne les matériaux en façade avant :

- considérant que le parement de façade en brique rouge subsiste ;

- considérant que de nouvelles menuiseries (châssis) en pvc blanc garnis de croisillons ont été placées ;

- considérant qu'une porte d'entrée en bois peint en blanc a été placée ;

- considérant que le soubassement a été peint en vert de gris ;

- considérant qu'une marquise a été placée en façade avant, au-dessus de la porte d'entrée ;

- considérant que cette marquise est conforme au RRU titre I art 10 en ce que celui-ci précise que les marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50 mètres du niveau du trottoir et qu'en position ouverte

respectent un retrait d'au moins 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant qu'en 1956, le bien comportait du bureau et des ateliers au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

- considérant que les étages comportaient 4 espaces de logements distincts par niveau ;

- considérant que l'aménagement actuel est composé comme suit :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec un ascenseur, 3 chambres, un espace réception, une salle à manger, des sanitaires, un bureau et une cuisine ;

Du 1^{er} étage au 4^{ème} étage : 4 chambres par niveaux

- considérant que l'hôtel comporte 19 chambres (et un logement accessoire privé) ;

- considérant que la régularité de l'affectation a été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 11/02/2019 ;

En ce qui concerne l'intérieur d'îlot :

- considérant que les systèmes d'air conditionné sont placés sur la toiture plate au 1^{er} étage le long du mur de la chambre n°107 ;

- considérant que l'escalier de secours qui dessert les étages supérieurs est placé le long de la façade arrière ;

- considérant que cet escalier ne génère pas de vues vers les parcelles contigues ;

- considérant qu'un deuxième escalier de secours est prévu en fond de parcelle entre la toiture plate du premier et le rez-de-chaussée à la place d'une échelle de secours ;

- considérant que celui-ci est placé contre le mur mitoyen au 51 quai au Bois à Brûler (parcelle 485c) ;

- considérant que cet escalier génère des vues vers le bien contigus ;



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: 16/03/2021

- considérant que les lanterneaux de la toiture plate du 1er étage ont été supprimés ;
- En ce qui concerne les dérogations :
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 (profondeur de la construction) et art 6 (toiture - hauteur) en ce que les escaliers de secours dépassent le profil des biens contigus ;
- considérant également que l'escalier placé en fond de parcelle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de construction maximale autorisée ;
- considérant que s'agissant d'escalier de secours, l'usage ponctuel permet de ne pas générer de nuisances continues envers les biens voisins ;
- considérant que ces dérogations sont par conséquent acceptable pour autant que le droit des tiers soit respecté ;
- considérant qu'a également été demandée la dérogation au RRU titre I art 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant cependant que la parcelle est imperméabilisée depuis l'octroi du permis d'urbanisme de 1956 ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ;
- .- considérant que travaux déjà réalisés ou prévus ont eu et ont pour but d'améliorer le confort thermique et sécuritaire de l'hôtel;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au RRU titre I art 4, art 6 et art 13 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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1251/2016 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Lac 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marco Rolland

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, créer une lucarne et une terrasse au niveau des combles et remplacer les châssis de la façade avant (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:

**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:**

6

- 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 d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, créer une lucarne et une terrasse au niveau des combles et remplacer les châssis de la façade avant (travaux déjà 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 particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) et 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 bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Ancien atelier et habitation de Clas Grüner Sterner, sis rue du Lac n°6" ;
- considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (CRMS), par retour de courrier, nous a fait savoir qu'elle n'était pas en mesure d'émettre un avis sur la présente demande ;
- considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements (1 studio, 1 triplex 2 ch. et 1 duplex 1 ch.) ;



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: 16/03/2021

- considérant que l'immeuble est déjà divisé en 3 unités et que les logements sont répartis comme suite :
 - 1 appartement en triplex de 2 chambres : réparti sur la partie arrière du sous-sol, sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
 - 1 studio au 2^{ème} étage ;
 - 1 appartement en duplex de 1 chambre dans les combles ;
- considérant que l'escalier qui mène au sous-sol est privatisé au profit du triplex et donne accès à un bureau, une cave et une buanderie du logement ;
- considérant que seule la pièce du sous-sol du côté de la façade avant est dédiée à l'espace commun ; qu'elle est divisée en 2 caves pour les 2 logements et un local poubelle étroit ;
- considérant que les vélos sont rangés dans le couloir qui donne sur les portes de ces caves, nommé espace vélo/poussettes sur les plans ;
- considérant que cet aménagement déroge au R.R.U., titre II, art. 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfant), en ce que le projet ne prévoit pas de véritable local pour le rangement des vélos et poussettes ;
- considérant que les locaux communs sont réduits au maximum au profit de l'agrandissement du logement 2 chambres vers le sous-sol et occupant déjà le rez et le 1^{er} étage ;
- considérant que le local vélos et poussettes, ayant pour objectif d'encourager l'utilisation de moyen de déplacement alternatifs en ville, sa dimension doit toutefois permettre un confort d'usage et un espace de manœuvre nécessaire à son déplacement ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'utiliser le sous-sol pour améliorer les espaces communs des logements en utilisant l'entièreté de la pièce avant comme un local vélos et poussettes et d'aménager les caves et le local poubelles dans la pièce centrale ;
- considérant ce qui précède que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 17 n'est pas acceptable ;
- considérant que, pour le logement aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un escalier indépendant des parties communes a déjà été installé ;
- considérant que d'après les photos intérieures jointe à la demande, ces niveaux ont été fortement transformés et ne présentent plus d'éléments patrimoniaux (disparition de moulures, cheminées et parquet à quelques endroits...) ;
- considérant que cette transformation est regrettable ;
- considérant qu'au point de vue des normes, le logement dispose de conditions suffisantes d'habitabilité et de confort ;
- considérant que le logement aménagé dans les combles déroge au R.R.U. titre II, art.3 (superficie minimale), en ce que la superficie de la 1^{ère} chambre est légèrement inférieure à 14m² après mesurage sur plan ;
- considérant que ce même logement déroge au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond, locaux habitables), en ce que le séjour avec sa cuisine ouverte présente une hauteur de 2,30m sur une superficie de 3,80m² ;
- considérant que la partie la plus basse concerne surtout l'espace cuisine ;
- considérant que la salle de bain de ce même logement déroge au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond, locaux non habitables), en ce qu'elle présente une hauteur de 2,20m sur une superficie de 1,37m² ;
- considérant que ces dérogations en hauteur sont générées par la création d'un niveau dans les combles ;
- considérant que cette mezzanine permet l'aménagement d'une salle de bain confortable et un coin bureau ;
- considérant que les pièces habitables de ce logement sont aménagées dans le respect de la structure existante de l'immeuble ;
- considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 3 et 4 sont acceptables ;



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: 16/03/2021

- considérant de plus que pour rendre les combles habitables, une lucarne a été placée en façade arrière ;
- considérant que cette lucarne se situe à proximité du voisin droit ;
- considérant qu'elle donne sur un balcon installé de 1.55m de profondeur sur 2m de large ;
- considérant que son implantation déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que le balcon dépasse le voisin le plus profond de 1,55m ;
- considérant que la cour de l'immeuble présente une profondeur de 2.49m ;
- considérant l'emprise importante du balcon sur cette zone de cour ;
- considérant que même si le balcon est situé au 3^{ème} étage, sa profondeur réduit sensiblement la projection de la lumière naturelle vers le logement d'en-dessous ;
- considérant qu'il conviendrait de diminuer la profondeur du balcon en se référant à l'annexe existante et de réduire la largeur de la lucarne afin de s'écarter du voisin de droite ;
- considérant dès lors, moyennant cette modification, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;
- considérant qu'au niveau de la façade, les châssis installés au rez-de-chaussée ont une division apparente légèrement différente de la situation de droit ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison bourgeoise inscrite à l'inventaire, de style éclectique et de composition symétrique ;
- considérant que des menuiseries en bois aux étages sont conservées ;
- considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont également en bois et respectent la teinte existante de l'ensemble des menuiseries ;
- considérant le manque d'information sur la date de placement de ces châssis ;
- considérant néanmoins que la trame générale de la façade est respectée et que la division des châssis au rez ne modifie pas la perception de cette façade ;
- 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 :

- **agrandir les espaces communs en sous-sol en utilisant l'entièreté de la pièce avant comme un local vélos et poussettes et en déplaçant les caves et le local poubelles vers la pièce centrale ;**
- **diminuer la profondeur du balcon en se référant à l'annexe existante et réduire la largeur de la lucarne afin de s'écarter du voisin de droite ;**

Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, titre II, art. 3 et art. 4 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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 Bourgmestres 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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P863/2017 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Pacification 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Elizabeth Catzel

Objet / Betreft: transformer un immeuble d'habitation en 4 logements (2 app. 1 ch. 1 app. 2 ch. et 1 duplex 2 ch.), ajouter un escalier privatif pour le duplex, installer une nouvelle lucarne en façade avant et isoler la façade arrière.

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 20/07/2017 et visant à transformer un immeuble d'habitation en 4 logements (1 studio, 1 app. 1 ch. 1 app. 2 ch. et 1 duplex 2 ch.), changer les menuiseries, installer 2 escaliers et isoler la façade arrière ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2019 au 06/06/2019 pour le motif suivant : dérogation au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 19/06/2019 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;



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: 16/03/2021

- considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
- ne pas intervenir sur l'escalier existant du sous-sol, maintenir son emplacement actuel et revoir l'implantation de l'escalier intérieur du duplex en conséquence ;
- maintenir l'emplacement de la volée d'escalier du sous-sol et revoir l'implantation de l'escalier intérieur du duplex en conséquence ;
- aménager un seul logement en duplex au 3^{ème} étage et dans les combles à la place du studio et l'appartement 1 chambre ;
- intégrer un local commun pour vélos, poussettes dans le projet ;
- considérant que la demande initiale visait la mise en conformité de la division de l'immeuble en 4 unités de logement, répartis actuellement comme suite :
 - sous-sol + rez-de-chaussée : 1 duplex 2 chambres ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 2^{ème} étage : 1 studio ;
 - les combles : 1 appartement 1 chambre ;
- considérant que le projet initial prévoyait la modification de l'emplacement de la volée d'escalier en direction du sous-sol, en la plaçant vers l'avant dans le hall d'entrée, permettant ainsi au duplex de gagner un espace supplémentaire derrière cette volée ;
- considérant que cet espace était dédié à l'ajout d'un escalier privatif permettant une circulation verticale entre les 2 niveaux du duplex ;
- considérant que le bâtiment est en bon état de conservation tant en terme de façade qu'à l'intérieur de l'immeuble ;
- considérant que cette intervention réduisait sensiblement la superficie du hall d'entrée et dénaturait la cage d'escalier ainsi que les éléments décoratifs encore présents dans l'immeuble ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/10/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié vise le maintien des 4 unités de logement tout en proposant un aménagement différent, la conservation de la cage d'escalier existante, l'aménagement d'un local poubelle au sous-sol et d'un local vélos/poussettes dans la pièce située à l'entresol, au niveau du palier intermédiaire, le maintien des châssis de la façade avant en bois et le remplacement de la lucarne existante par une nouvelle lucarne plus large ;
- considérant que les nouveaux plans répondent en partie aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que le placement d'une nouvelle lucarne d'une largeur plus importante génère une dérogation supplémentaire (R.R.U., titre I, art. 6) par rapport au projet initial ;
- considérant de ce fait, que le projet modifié doit être soumis aux nouvelles mesures particulières de publicité ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de l'art. 126/1 du COBAT (plans modifiés), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur le nombre important de logements proposé dans l'immeuble, l'insuffisance superficie du local vélos et poussettes, la visibilité de la lucarne en façade avant et la proximité de la terrasse arrière aux façades avoisinantes ;
- considérant que le projet modifié maintient le nombre de logements proposé dans la demande initiale ;
- considérant que de nouvelles preuves ont été jointes à la présente demande, prouvant l'existence d'un logement au 3^{ème} étage (contrat de bail et devis de travaux) ;



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: 16/03/2021

- considérant que l'historique de population fait mention de 4 logements avant décembre 1993 ;
- considérant le projet modifié prévoit de revoir la configuration des logements existants pour améliorer leur confort ;
- considérant que ces logements seront répartis comme suite :
 - sous-sol + rez-de-chaussée : 1 duplex 2 chambres ;
 - 1er étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 2ème étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - les combles : 1 appartement 1 chambre ;
- considérant qu'un escalier privatif est placé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, au profit du duplex de 2 chambres ;
- considérant que son emplacement dans la pièce centrale tel que proposé en situation projetée n'est pas opportun à proximité de la cheminée et qu'il doit être déplacé de manière à garantir la sauvegarde de la lecture des lieux ;
- considérant que le logement en duplex déroge au R.R.U. titre II art. 4 et au R.G.B.Q. art. 13, relatif à la hauteur sous plafond de la chambre 2 située au sous-sol ;
- considérant que les chambres du duplex sont installées au sous-sol, du côté de la façade avant et arrière afin de bénéficier d'un éclairage naturel ;
- considérant que la hauteur du sous-sol est limitée à 2.50m dans la chambre 2 du côté de la façade avant ;
- considérant que la hauteur minimale des pièces habitables prescrite respectivement par le R.R.U. et le R.G.B.Q. est de 2.50m et de 2.60m ;
- considérant que la dérogation est minime et ne porte pas atteinte à la qualité de vie du logement ;
- considérant d'autant plus que ce logement d'une superficie de 162m² bénéficie des locaux habitables spacieux et d'une hauteur sous plafond au rez-de-chaussée de 3.70m ;
- considérant qu'il bénéficie également de la jouissance du jardin depuis le rez-de-chaussée, mais aussi depuis le sous-sol via la cour anglaise ;
- considérant que la taille des pièces au sous-sol et leur hauteur sous-plafond présentent les conditions d'habitabilité suffisantes pour être utilisées par le logement du rez-de-chaussée mais qu'elles ne satisfont pas au bon aménagement des lieux en tant que chambres à coucher étant donné leur aspect enterré ;
- considérant de plus, que la chambre positionnée à rue est située en contrebas du trottoir et que les fenêtres sont garnies de grilles ;
- considérant que la chambre arrière projetée dispose d'une lumière naturelle suffisante et est orientée vers le jardin ;
- considérant dès lors que celle-ci peut être acceptée, mais qu'il y a lieu de supprimer la chambre du côté de la façade avant ;
- considérant que le projet prévoit d'insérer un local poubelle derrière la volée d'escalier du sous-sol et d'aménager un local poussettes/vélos dans la pièce située à l'entresol ;
- considérant que pour faciliter l'accès au local vélo, il y a lieu de l'aménager en lieu et place de la chambre 1 du sous-sol côté rue ;
- considérant que ces locaux de service permettent d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que le logement sous combles déroge également au R.G.B.Q. art. 13, en ce que sa hauteur sous-plafond est de 2.53m au lieu de 2.60m prescrite ;
- considérant que le R.G.B.Q. stipule que la dérogation de la hauteur des pièces sous combles pourrait être accordée à condition de tenir compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;
- considérant que l'aménagement proposé tend à améliorer la qualité de vie et le confort de l'habitation ;
- considérant de plus, que cette hauteur est conforme à l'article 4 du titre II du R.R.U. ;



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: 16/03/2021

- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II art. 4 et au R.G.B.Q. art. 13 sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art. 10 relatif à l'éclairage naturel du séjour avec sa cuisine ouverte situés au 1^{er} étage ;
- considérant que le 1^{er} étage est composé de 3 pièces disposées en enfilade, avec une pièce centrale ne bénéficiant pas d'une fenêtre directe ;
- considérant qu'il s'agit d'une configuration classique, mais que toutefois le logement est traversant ;
- considérant la profondeur existante du 1^{er} étage avec une taille de baie bien définie en façade arrière ;
- considérant bien que l'ouverture de cette baie soit au maximum, la superficie éclairante reste légèrement inférieure à 1/5ème de la superficie du plancher ;
- considérant que l'éclairage naturel de ce logement pourrait être considéré comme suffisant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art. 10 est acceptable ;
- considérant que le logement dans les combles dérogeait également au R.R.U., titre II, art. 10, en ce que l'éclairage naturel du séjour avec sa cuisine ouverte n'était pas suffisant ;
- considérant que le projet modifié prévoit de remplacer la lucarne existante par une lucarne plus grande pour atteindre la quantité lumineuse nécessaire dans la pièce ;
- considérant que par l'agrandissement de cette lucarne, le projet modifié implique une nouvelle dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 (lucarne), en ce que la largeur de la lucarne projetée dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que le but de cette lucarne est de rendre les combles habitables en respectant les normes en matière d'habitabilité ;
- considérant en revanche, que la lucarne projetée est implantée en bandeau horizontal ;
- considérant que sa configuration aura pour conséquence d'interrompre le rythme vertical de la façade et de rendre cette intervention moins harmonieuse avec l'ensemble de l'immeuble ;
- considérant que cette lucarne donne un aspect très peu en accord avec le style néo-classique de la façade avant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, au niveau du 2^{ème} étage ;
- considérant qu'elle déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'un garde-corps est placé sur la toiture plate de l'annexe ;
- considérant que cette terrasse s'étend sur la largeur totale de la façade arrière ; qu'elle est limitée de part et d'autre de murs mitoyens d'une hauteur minimale d'1.90m ;
- considérant que le projet ne modifie pas la hauteur de ces murs ;
- considérant que cette terrasse répond aux prescriptions du code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;
- considérant que l'ensemble des châssis en façade avant était prévu en PVC blanc dans la demande initiale ;
- considérant que l'art. 21 du R.G.B.Q. relatif à la menuiserie, interdit le PVC et privilégie les matériaux d'origine, qui sont en même temps durable et respectueux de l'environnement ;
- considérant que ces châssis remplacés ne contribuent pas à la mise en valeur de la façade à rue ;
- considérant que le projet modifié maintient les châssis existant en bois ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.G.B.Q. est supprimée ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- considérant que cette isolation permet de répondre aux normes énergétiques et d'améliorer le confort d'habitabilité dans le bâtiment ;
- considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens contigus ;



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: 16/03/2021

- 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 à condition de :

- supprimer la chambre située au sous-sol côté rue ;
- prévoir un local vélos facilement accessible de dimensions proportionnées au nombre de logements (en lieu et place de la chambre à supprimer) ;
- déplacer l'escalier reliant le rez-de-chaussée au sous-sol pour le duplex de manière à diminuer son impact sur la lisibilité des lieux ;
- maintenir la lucarne existante ;

Les dérogations au R.R.U. titre I, art. 6 (terrasse), titre II art. 4 et art. 10 et au R.G.B.Q. art. 13 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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C413/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Camp

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hamdi Bazarbacha

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale et construire un abri de jardin (PL : AN2630, lot n°1)

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:

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) (n°AN2630 : lot n°1, délivré le 15/05/2017) ;
- 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 zones d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale et construire un abri de jardin ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.11 du titre I du R.R.U. (aménagement de la zone de recul) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



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: 16/03/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 06/01/2020 ;
- considérant que la demande vise à la construction d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- considérant que le projet présente un gabarit de 3 niveaux avec toiture à versants ;
- considérant que la maison est aménagée comme suit :
 - sous-sol : 2 caves, buanderie et local technique ;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée + WC, salon/salle à manger et cuisine ;
 - 3 chambres et 2 salles de bain ;
 - sous-toiture : espace polyvalent ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir, art.3.2 en ce qu'il prévoit une hauteur de corniche de 7,50m (maximum 6,00m) ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir, art.3.3 en ce qu'il prévoit une hauteur de faîte de toit à 12,61m (max 10,00m) ;
- considérant que la maison présentera un gabarit légèrement supérieur à celui des autres maisons de la rue ;
- considérant que le gabarit projeté s'intègre aux gabarits des immeubles environnants ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir, art.7 (zone de recul), au R.R.U. titre I art. 11 (zone de recul) et au R.B. art. 35 en ce que la zone de recul est aménagée en zone de stationnement ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la pose d'un revêtement imperméable pour l'accès à l'immeuble sur une largeur maximale de 1 m et établir le reste de la zone de recul en jardinet de pleine terre ;
- considérant que la façade sera réalisée en brique de parement de couleur beige et les soubassements des façades en pierre bleu/brique gris foncé ;
- considérant que les châssis seront en aluminium de couleur noire RAL 9005 ;
- considérant que les matériaux choisis, s'intègrent aux bâtiments environnants ;
- considérant que le projet prévoit également de placer un abri de jardin en bois de ton naturel d'une emprise de 9 m² et d'une hauteur de 3 m ;
- considérant que le projet prévoit de placer une citerne de 10000L ;
- 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 :

- limiter la pose d'un revêtement imperméable pour l'accès à l'immeuble sur une largeur maximale de 1 m et établir le reste de la zone de recul en jardinet de pleine terre ;
- déplacer la citerne d'eau de pluie en façade arrière sous la terrasse ;

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 permis de lotir art.3.2 et art.3.3 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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1257/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 457 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Heldo - S.P.R.L.

Objet / Betreft: remplacer les garde-corps en façade avant

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:**

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les garde-corps en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise uniquement au remplacement et à la mise aux normes des garde-corps en façade avant ;



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: 16/03/2021

- considérant que le projet prévoit de placer des nouveaux garde-corps en acier thermolaqués de teinte blanche similaires aux garde-corps actuels ;
- considérant que les garde-corps projetés ont une hauteur de 120 cm ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C597/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Château Beyaerd

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Ferid-Selvie Berljajolli-Kas

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

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:**

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir rue du Château Beyaerd (n°933 lot n°244, délivré le 20-11-1995) (P.L.) ;
- 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 zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 933,
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



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: 16/03/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 21/01/2021 repris en annexe ;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit :

- considérant que le projet s'implante à l'alignement entre deux immeubles construits dans le même permis de lotir ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art 40 en ce qu'il ne prévoit pas de fondations à min. 2 m 50 sous le niveau du trottoir alors que le R.B. prescrit que la face supérieure des plateaux des fondations, de même que la face supérieure des fondations des murs de la façade et des murs pignons dans les bâtiments principaux devront descendre à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelles construction, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des fondations conformes au R.B. art 40 ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'utiliser le mur mitoyen existant et prévoit un mur de 14cm jouxtant les murs mitoyens ;
- considérant que l'art 52 prescrit que l'épaisseur des murs mitoyens (plâtrage ou enduits non compris) est de 28 centimètres minimum ;
- considérant que le projet ne comporte pas de mur mitoyens d'une épaisseur supérieure à 14cm ;
- considérant en conséquence que le projet déroge au R.B. ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction ;
- considérant qu'il y a lieu soit de construire au mitoyen, soit de prévoir un mur de 28cm le long du mitoyen existant ;
- considérant que le permis de lotir prescrit en ce qui concerne les hauteurs de façade que, pour les lots 242 à 244, 245 et 249, la hauteur de façade avant sera d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée ; la hauteur de la façade arrière sera de deux étages maximum au-dessus du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit, en façade avant, deux étages pleins au-dessus du rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture à versant avec lucarne en façade avant ;
- considérant que le permis de lotir prescrit pour ces mêmes lots que la toiture devra être établie à versants inclinés à 40° minimum au départ de la corniche de la façade avant ; que le versant arrière de même inclinaison, rejoindra soit la toiture plate aménagée au-dessus du 2^{ème} étage, soit directement la façade arrière ; que des lucarnes droites et terrasses pourront être établies (en toiture) à l'intérieur du plan des versants, sur une largeur ne dépassant pas les 2/3 du développement des façades ;
- considérant que le projet prévoit, au-dessus-du rez de chaussée, un niveau plein et un niveau légèrement rabaissé de part et d'autre de la travée centrale composée des 3 fenêtres verticales ;
- considérant que la pente de toiture est prévue à 45° ;
- considérant que le profil de toiture ne s'aligne pas au profil des deux biens contigus ;
- considérant qu'une lucarne en panneaux fibro-ciment gris anthracite, est prévue en toiture, dans le versant avant, alignée à la travée centrale de l'étage inférieur ;
- considérant que le projet dépasse le voisin de droite, en hauteur, de 37 cm, et le voisin de gauche, de 1.29m ;
- considérant que le permis de lotir prescrit que la profondeur de bâtisse est limitée, depuis l'alignement à 10m ;
- considérant que le projet se limite à cette profondeur de construction de 10m ;
- considérant cependant que le permis de lotir autorise des terrasses en façade arrière, au-delà de la profondeur maximale de la construction mais limite leur profondeur à 1.50 maximum ;
- considérant que le projet prévoit une terrasse d'une profondeur de 3m ;
- considérant que le jardin en pleine terre, bien que respectant les 50% de perméabilité reste de petite superficie (16m²) ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une terrasse de maximum 1.50m de profondeur ;



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: 16/03/2021

- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 6 en ce que celui-ci prescrit que la toiture doit répondre, entre autres, à la condition de ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence ;
- considérant également qu'un raccord harmonieux doit être établi entre constructions voisines de hauteurs différentes ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu d'aligner le profil de toiture à celui du bien de droite et d'harmoniser les corniches ;
- considérant que le projet prévoit une citerne d'eaux pluviales de 5000 litres ;

En ce qui concerne l'esthétique des matériaux :

- considérant que la travée du rez-de-chaussée est composée de la porte d'entrée vitrée en aluminium gris clair ;
- considérant qu'une petite fenêtre haute habille le reste de la travée ;
- considérant que l'ensemble des façades est revêtue de briques beige hormis une partie de façade arrière qui est composée de briques gris foncé ;
- considérant que les menuiseries sont prévues en aluminium gris clair ;
- considérant que la lucarne sera revêtue de panneaux en fibro-ciment gris anthracite ;
- considérant qu'en terme de matériaux, le projet déroge au permis de lotir, en ce que les matériaux de teinte claire, pierres naturelles ou reconstituées, sont prescrits ;
- considérant qu'en façade arrière cette dérogation, en ce qui concerne les briques de teintes foncées peut être acceptable au vu de sa faible superficie et de son emplacement ;
- considérant qu'en ce qui concerne la lucarne, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant de plus que la lucarne est imposante et la teinte et le matériau utilisés attirent d'autant plus l'attention sur ce volume ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que le logement se distribue comme suit :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, buanderie, sanitaires, cuisine living

1^{er} étage : 3 chambres, salle d'eau et WC

2^{ème} étage : chambre, salle de bain, espace jeux/bureau, WC

Combles : chambre, dressing, local technique et espace rangement.

- considérant que le projet comporte des dérogations qui sont trop lourdes dans le cadre d'une nouvelle construction ;
- considérant que la lucarne en façade avant ne s'harmonise pas aux biens contigus et alourdit la construction ;
- considérant que ce volume n'a pour objectif que d'agrandir l'espace sous toiture afin d'y aménager un espace chambre dressing supplémentaire ;
- considérant que cet espace, bien que réduit par le volume, peut être aménagé en chambres sans l'ajout d'une lucarne en façade avant ;
- 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 à condition de :

- prévoir des fondations conformes au R.B. art 40 (min. 2 m 50 sous le niveau du trottoir),
- soit construire au mitoyen, soit de prévoir un mur de 28cm le long du mitoyen existant,
- prévoir une terrasse de maximum 1.50m de profondeur,
- aligner le profil de toiture à celui du bien de droite et d'harmoniser les corniches ;
- supprimer la lucarne en façade avant ;



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: 16/03/2021

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois ancien d'Over-Heembeek (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 23 – Neder-Over-Heembeek, sites 22-28 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D419/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Crayer 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TRICORNE - S.A.

Objet / Betreft: réunir 2 logements aux 5ème et 6ème étages d'un immeuble à appartements pour créer un duplex et modifier la façade arrière

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- 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.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à réunir 2 logements aux 5ème et 6ème étages d'un immeuble à appartements pour créer un duplex et modifier la façade arrière ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Hôtel De Brouckère, rue Jacques Jordaens, 34) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment, que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;



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: 16/03/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 /02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de P.P.A.S.) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis du SIAMU du 08/02/2021 ;
- considérant que l'immeuble à appartements se compose de deux étages de sous-sol (parking), d'un rez-de-chaussée et de 6 étages ;
- considérant que la situation de droit présente deux unités de logement distincte aux 5^{ème} et 6^{ème} étages ;
- considérant également que la façade arrière présente 3 baies dont deux portes fenêtres ;
- considérant que dans la situation de fait, les deux étages sont reliés par un escalier interne et l'accès au logement du 6^{ème} étage via les communs a été supprimé ;
- considérant également que la façade arrière se compose de 5 baies dont une porte fenêtre ;
- considérant qu'a été joint au dossier, un bail de location de ce duplex, daté du 23/03/1998 ;
- considérant que les parties communes ne sont pas modifiées et ne sont donc pas impactées ;
- considérant que le logement comporte, en situation projetée, 4 chambres, 3 salles de bains, une cuisine et un grand séjour ;
- considérant que ce duplex répond aux exigences de confort actuelle et n'est pas de nature à nuire aux autres biens présents dans l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition ;

- **d'adapter les plans afin de respecter les remarques du SIAMU et plus précisément le point 5 du rapport du 08/02/2021 ;**



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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1293/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Heembeek 284 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Raif Kurtulus

Objet / Betreft: isoler par l'extérieur en façade arrière, transformer les espaces intérieurs, modifier l'escalier vers le 2ème étage et transformer le commerce du rez-de-chaussée en commerce de nuit (travaux partiellement 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:

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:

- 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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en liseré de noyau commercial au PRAS;
- considérant que la demande vise à isoler par l'extérieur en façade arrière, transformer les espaces intérieurs, modifier l'escalier vers le 2ème étage et transformer le commerce du rez-de-chaussée en commerce de nuit (travaux partiellement déjà réalisés);
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur),
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (ref : 45D/11) a été délivré en date du 21/03/2013 pour réaménager l'immeuble avec commerce au rez-de-chaussée et un logement 3 chambre;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'un brise-vue en bois de 1,9m est prévu au niveau de la terrasse sur toiture plate arrière du 1^{er} étage vers le mitoyen avec le n°286;
- considérant que le permis d'urbanisme (ref : 45D/11) prévoyait, au niveau du 1^{er} étage arrière, côté n°286, un recul de 1,9m par rapport au mitoyen, ainsi qu'une zone inaccessible agrémentée de bacs à plantes;
- considérant que le permis d'urbanisme (ref : 45D/11) prévoyait, au niveau du 1^{er} étage arrière, côté n°282, un recul de 1,9m par rapport au mitoyen agrémenté d'une toiture verte;

12



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: 16/03/2021

- considérant que le projet prévoit, en lieu et place de la toiture verte côté n°282, du gravier ;
- considérant que la baie arrière côté cuisine se situant à moins d'1,9m du mur mitoyen avec le n°286, le projet, côté n°286, la suppression des bacs à plantes et le placement d'un brise-vue en bois;
- considérant que le brise-vue induit une rehausse de 1,9m sans recul des 3 m prescrits;
- considérant que cette dévégétalisation n'est pas bénéfique, ni pour la biodiversité ni pour les vues depuis et vers le logement;
- considérant qu'il serait préférable de revenir à un aménagement de la terrasse arrière proche de la situation autorisée via le permis 45D/2011 (toiture verte et bacs à plantes);
- considérant que l'accès côté cuisine pourrait être supprimé et remplacée par une fenêtre sans accès ;
- considérant que le mur entre le bureau et la cuisine n'est pas un mur porteur et qu'il pourrait donc s'ouvrir sur le salon et/ou la cuisine via un espace semi-ouvert;
- considérant dès lors que le placement de bacs à plantes, côté n°286, serait aménageable et profitable pour les vues vers l'intérieur d'îlot;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 6§3 (brise-vue) du titre I du RRU n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit de placer un enduit sur isolant en façade arrière, dépassant, en profondeur et en hauteur le mitoyen le plus profond (n°282) ;
- considérant que cette intervention permet d'améliorer les caractéristiques thermiques et énergétiques de l'immeuble et le confort du logement;
- considérant que cette isolation, qui s'étend jusqu'aux limites mitoyennes, n'a qu'une épaisseur de 14cm et s'accorde avec la typologie de l'immeuble;
- considérant qu'en complément, une contre-cloison isolante en panneaux PUR est placée côté gauche, à l'intérieur, sur toute l'emprise de l'annexe arrière afin d'assurer un confort thermique agréable et de minimiser les ponts thermiques ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur de l'enduit sur isolant) sont acceptables;
- considérant que le projet prévoit de remplacer l'escalier reliant le 1^{er} et le 2^{ème} étage (initialement superposé à l'escalier entre le rez et le 1^{er} étage) par un escalier tournant débutant sur le palier à l'arrivée du 1^{er} escalier;
- considérant que l'escalier prévu ne laisse que 50cm d'espace disponible pour passer entre les deux escaliers;
- considérant que cette configuration n'est pas optimale mais qu'elle semble difficilement adaptable sans changer drastiquement la configuration de l'immeuble;
- considérant que la configuration interne du reste de l'immeuble fonctionne bien en l'état ;
- considérant que le projet prévoit, au niveau du rez-de-chaussée commercial, de placer un bardage en zinc de type anthrazinc et de remplacer les châssis en bois initialement prévus par des châssis en PVC de ton gris anthracite;
- considérant que les châssis en PVC de ton blanc ont été autorisés aux étages;
- considérant que le projet prévoit de retirer le caisson placé sans permis d'urbanisme au-dessus de la devanture du rez-de-chaussée;
- considérant que les châssis s'accordent raisonnablement avec la typologie de l'immeuble;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en commerce de nuit;
- considérant que le jardin n'a pas vocation commerciale et reste affectée au logements;
- considérant l'intérêt de ce type de commerce de proximité pour les habitants du quartier n'ayant pas le temps de faire leurs courses durant les heures d'ouverture classiques ou devant faire face à un imprévu;



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: 16/03/2021

- considérant que, vu l'absence de réactions lors de l'enquête publique, ce commerce ne semble pas présenter de perturbations vis-à-vis du voisinage;
- considérant que le quartier n'est pas doté d'autres commerces de nuit à proximité directes et qu'il n'y a donc, à cet endroit, pas une concentration excessive de commerces de ce type;
- considérant dès lors que ce changement d'utilisation en commerce de nuit est acceptable;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que, moyennant les modifications évoquées, la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble;
- considérant de ce qui précède que, moyennant les modifications évoquées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;
- 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 à condition de:

- déplacer l'accès à la terrasse au niveau de l'espace bureau et d'intégrer éventuellement celui-ci aux espaces de vie ;
- rétablir, au niveau des espaces latéraux de la terrasse du 1^{er} étage arrière, des zones inaccessibles respectant les 1,9m prescrits par le code civil depuis les limites mitoyennes et agrémentées de bacs à plantes côté n° 286, et d'une toiture verte côté n°282;

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 aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur de l'enduit sur isolant en façade arrière) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 6§3 (brise-vue sur toiture plate) du titre I du RRU est refusée.



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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P509/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Palais 337 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ali Osman Kaya

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 4 logements (1 app 3 chambres, 1 app deux chambres, 2 studios); mettre en conformité les volumes d'annexes arrières au sous-sol, rez-de-chaussée et l'annexe au deuxième étage; aménager une terrasse sur toit plat au +1 et +2 (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:

13

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:

- 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 zones de forte mixité, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements (1 app 3 chambres, 1 app deux chambres, 2 studios); mettre en conformité les volumes d'annexes arrières au sous-sol, rez-de-chaussée et l'annexe au deuxième étage; aménager une terrasse sur toit plat au +1 et +2 (travaux déjà réalisés);
- considérant que la majorité des travaux prévus, dont les modifications de volume et la subdivision en 4 unités de logements, sont déjà réalisés;
- considérant qu'au vu des plans du dernier permis d'urbanisme délivré (de 1933), du fait que de 1980 à 1986 un seul ménage était domicilié à cette adresse, et au vu du fait que de 1980 à 2007, il s'agit, en situation de droit, d'une maison unifamiliale;
- considérant que la construction des annexes date d'après 2004 au vu des photos aériennes disponibles sur le site Brugis;
- considérant que la situation du fait accompli ne doit pas être de nature à influencer l'avis de la commission de concertation;
- 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), application de la prescription



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: 16/03/2021

générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire);

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est d'avant 1932 et est donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;
- considérant que le projet s'articule comme suit : des locaux communs au sous-sol côté rue, un duplex 3 chambres réparti sur le sous-sol et le rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au niveau du 1^{er} étage, un studio au niveau du 2^{ème} étage et un deuxième studio sous les combles;
- vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) (ref T.2018.0507/1/APB/vh) du 12/06/2018 ;
- considérant que cet avis doit être respecté de manière complète et qu'il appelle à certaines modifications du projet ayant un impact sur la configuration des lieux et sur la façade avant (dimension, emplacement de fenêtres de toit à rue, agencement des derniers étages, ventilation du local compteurs gaz,...);
- considérant que le projet déroge à l'articles 4 du titre I du RRU en ce que le rez-de-chaussée dépasse de plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en ce que l'annexe au niveau du 2^{ème} étage dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°339) sans retrait latéral de 3 m ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que l'annexe au niveau 2^{ème} étage est plus haute d'environ 8m à certains endroits que le profil de la construction voisine la plus basse (n°339);
- considérant que le projet déroge aux articles 12 et 13 du titre I du RRU en ce que la parcelle est imperméabilisée à 100% et en ce que l'aménagement de la zone de cours et jardins ne vise pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif;
- considérant que les annexes du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage arrières ont été réalisées sans l'obtention d'un permis préalable;
- considérant que l'intérieur d'îlot est déjà extrêmement dense;
- considérant que ces interventions dénaturent le caractère patrimonial de l'immeuble et ses qualités spatiales;
- considérant que l'annexe au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol a été réalisée afin d'étendre le logement en cave;
- considérant que cette configuration induit un encaissement très prononcé des volumes, et une absence de vues vers l'intérieur d'îlot ou vers un jardin pour le logement 1, réparti sur le rez-de-chaussée et le sous-sol;
- considérant que l'annexe du rez-de-chaussée supprime complètement la zone de cours et jardin du rez-de-chaussée;
- considérant que ces interventions mettent à mal la biodiversité et empêche l'eau de pluie de percoler librement;
- considérant qu'il convient de favoriser la perméabilité des sols et la dédensification des intérieurs d'îlots;
- considérant qu'il y a lieu de rétablir de la pleine terre et une zone de jardin au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'annexe du 2^{ème} étage ne respecte pas les 3m de recul par rapport au mitoyen voisin (n°339) ;
- considérant que cette annexe réduit la luminosité des espaces du 2^{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: 16/03/2021

- considérant qu'un espace de rangement qui n'est accessible que par la terrasse du 2^{ème} étage est prévu au niveau de cette même annexe du 2^{ème} étage;
- considérant que cette terrasse, réalisée en infraction, induit des vues directes vers la propriété voisine (n°339), est non-conforme au code civil et n'est pas autorisable en l'état;
- considérant, en conséquence, que l'espace de rangement prévu au niveau de l'annexe arrière est inaccessible et que cette configuration n'est pas autorisable;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 4, 6, 12 et 13 du titre I du RRU (hauteur et profondeurs des annexes du sous-sol, du rez et du 2^{ème} étage et imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins) ne sont pas acceptables;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce que des terrasses, garde-corps, et escaliers d'accès ont été aménagés sur les toitures plates arrières des 1^{er} et 2^{ème} étages;
- considérant qu'un escalier et des garde-corps notamment ont été aménagés sur la toiture plate du 1^{er} étage;
- considérant que la terrasse du 1^{er} étage arrière donne des vues conformes au code civil, mais néanmoins plongeantes, vers la cour du bien voisin (n°339);
- considérant que la terrasse du 2^{ème} étage arrière donne induit des vues directes vers la propriété voisine (n°339) non-conformes au code civil et n'est pas autorisable;
- considérant que la démultiplication des dispositifs placés sur les toitures plates impacte négativement la qualité visuelle de l'intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de les limiter;
- considérant dès lors que ces dérogations à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toitures plates des 1^{er} et 2^{ème} étages) ne sont pas acceptables;
- considérant que le projet déroge à l'article 8 du titre II du RRU en ce que le WC du logement 1 n'est pas assez profond, ce-dernier faisant 115 cm de long au lieu des 120cm prescrits et en ce que le WC du logement 2 est dépourvu de sas le séparant des espaces de vie;
- considérant que ces éléments sont susceptibles d'entraîner des gênes vis-à-vis des habitants du logement ;
- considérant que ces dérogations à l'article 8 du titre II du RRU (profondeur du WC du logement 1 et absence de sas du WC du logement 2) ne sont pas acceptables;
- considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre II du RRU en ce que la chambre principale du logement 2 du 1^{er} étage fait moins de 14m², celle-ci faisant 13m²;
- considérant que la 2^{ème} chambre est également très petite, qu'elle fait 1,95m de large et que son accès se fait via une chicane peu pratique empiétant sur la surface de la 1^{ère} chambre;
- considérant qu'il s'agissait auparavant d'une seule et même chambre et qu'il conviendrait de revenir à la configuration initiale;
- considérant que cette subdivision de la chambre d'origine se fait au détriment de l'habitabilité des lieux et de la qualité des espaces et éléments patrimoniaux d'origine, notamment au niveau des plafonds;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 3 du titre II du RRU (surface de la chambre principale du logement du 1^{er} étage de moins de 14m²) n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce qu'au niveau du logement 1, en cave, la superficie nette éclairante des chambres 1 et 3 est bien en-dessous des 1/5 de la superficie plancher de celles-ci;
- considérant la chambre 1 et la chambre 3 sont chacune munies d'une baie de 0,82m² de superficie nette éclairante et que leur superficie est de 20,96m²;
- considérant que ces espaces sont, non seulement peu éclairés naturellement, mais qu'ils sont, de plus, situés au sous-sol;
- considérant que les sous-sols, de par l'encaissement des volumes proposés, l'absence de jardin, et le fait que les murs les entourant sont extrêmement hauts, ne se prêtent absolument pas à y établir du logement;



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: 16/03/2021

- considérant que l'établissement de chambres et d'une salle de bain au niveau du sous-sol se fait au détriment d'une zone de jardin au niveau du rez-de-chaussée;
- considérant qu'il serait judicieux de dédensifier plutôt que de densifier davantage et d'ainsi apporter plus de luminosité à l'ensemble des espaces de vie;
- considérant dès lors que ces dérogations à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel des chambres 1 et 3 du logement 1) ne sont pas acceptables;
- considérant que le projet déroge à l'article 17 du titre II du RRU en ce que le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants est difficile d'accès, ce-dernier étant situé en cave;
- considérant que l'immeuble ne possède pas de garage;
- considérant que, pour accéder à ce local depuis la voie publique, il faut ouvrir la porte d'entrée, emprunter un escalier, ouvrir une deuxième porte au fond du hall, bifurquer à droite sans l'espace nécessaire pour tourner avec un vélo, emprunter un escalier, bifurquer dans un couloir étroit, ouvrir une troisième porte pour enfin arriver dans ledit local ;
- considérant qu'un local vélos et poussettes accessible aisément est indispensable pour un immeuble de 4 appartements sans garage;
- considérant que l'implantation du local au sous-sol complique de manière conséquente son accès et impacte négativement l'usage de ce-dernier;
- considérant l'impact positif important induit par l'usage du vélo et de la pratique de la marche à pieds sur la mobilité et sur la pollution atmosphérique;
- considérant que la mise en place de locaux vélos et poussettes accessibles au niveau du rez-de-chaussée est nécessaire au bon développement de la mobilité douce;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 17 du titre II du RRU (accessibilité du local vélos-poussettes) n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge à l'article 12 du titre II du RRU en ce que les salles de bain du logement 1 situées au sous-sol et au rez-de-chaussée, ainsi que la salle de bain du logement 2, situé au 1^{er} étage, et le local poubelles, situé au sous-sol, ne sont pas équipés d'un dispositif de ventilation (qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique);
- considérant que la ventilation de ces locaux est indispensable pour garantir leur pérennité et la qualité de l'air au sein de ceux-ci;
- considérant dès lors que ces dérogations à l'article 12 du titre II du RRU (ventilation des locaux) ne sont pas acceptables;
- considérant que la demande vise aussi à à remplacer les châssis en bois en façade avant par des châssis en PVC de couleur blanche ne respectant pas les divisions, sections et profils des châssis d'origine;
- considérant les qualités patrimoniales importantes de la façade;
- considérant que les châssis d'origine ont déjà été remplacés par des châssis bruns, vraisemblablement en PVC imitation bois de profils, sections et divisions ne correspondant pas aux châssis d'origine;
- considérant que les nouveaux châssis prévus ne s'accordent pas avec la typologie de la façade et mettent à mal la cohérence de celle-ci;
- considérant qu'il serait souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois présentant des sections et profils apparents correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie 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 les espaces extérieurs sont extrêmement peu qualitatifs;
- considérant que, vu la configuration des lieux et le fait que le rez-de-chaussée et le sous-sol soient extrêmement encaissés, il serait opportun de dédensifier drastiquement le rez-de-chaussée et le



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: 16/03/2021

sous-sol afin que l'unité de logement qui serait notamment établie au rez-de-chaussée profite d'un accès au jardin spacieux et en pleine terre;

- considérant que la configuration proposée du rez et du sous-sol se fait au détriment du bon aménagement des lieux;
- considérant que le logement des combles est extrêmement dense et peu qualitatif ;
- considérant que les logements projetés ne répondent pas aux normes actuelles de confort;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver ses qualités patrimoniales;
- considérant que la subdivision en quatre unités de logements est trop conséquente et qu'il y a lieu de réduire celle-ci à une ou 2 unités maximum;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE.



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: 16/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1104/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Horticulteurs 131 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Jan-Maria Leoniuk

Objet / Betreft: réaliser des extensions au niveau du rez-de-chaussée et de la toiture arrière, et remplacer des châssis en bois par des châssis en PVC blancs (travaux déjà partiellement 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:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) 48-05 Quartier Square Prince Charles ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé zones d'habitation au PRAS;
- considérant que le bien est situé partiellement en zone de constructions d'habitation fermée et partiellement en zone d'annexes au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/10/2019;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 26/01/2020;



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: 16/03/2021

- considérant que la demande vise, dans une maison unifamiliale, à réaliser des extensions au niveau du rez-de-chaussée et de la toiture arrière, et à remplacer des châssis en bois par des châssis en PVC blancs (travaux déjà partiellement réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-05 (Prince Charles, 20-10-56), dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge à l'article 2 du P.P.A.S. en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, la construction dépasse d'environ 5,5m la profondeur maximale prescrite par le P.P.A.S. qui limite les constructions à 15m de profondeur maximum par rapport à l'alignement et en ce que moins de 1/8ème de la zone d'annexe est à air libre et à ciel ouvert, le rez-de-chaussée, de 20,5m de profondeur, allant presque jusqu'au bout des 21 m de la zone d'annexe au P.P.A.S.;
- considérant que le projet prévoit une profondeur de constructions fermées de 18,3m et qu'une pergola de 2,2m de profondeur dépasse encore la profondeur de celle-ci ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du R.R.U en ce que l'annexe arrière, au niveau du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond ;
- considérant que la zone de construction d'habitation prévue au PPAS a une profondeur de 15m ;
- considérant que des annexes sont potentiellement autorisables au-delà des 15m, jusque maximum 21m maximum, à condition, notamment, que ces locaux ne soient pas affectés à l'habitation et à condition que 1/8 de la cour à l'air libre et à ciel ouvert soit réservée dans le fond de parcelle ;
- considérant que ces 2 conditions du PPAS ne sont pas remplies ;
- considérant que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse celle des 2 constructions voisines ;
- considérant que la profondeur envisagée de 20,5m est en partie due au fait qu'une chambre, suivie d'une salle de bain, a été rajoutée côté façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, empiétant ainsi sur une bonne partie des espaces communs ;
- considérant que la profondeur de 15m autorisée est bien assez large pour aménager des espaces communs au rez-de-chaussée sans empiéter sur la zone de cours et jardins ;
- considérant qu'il convient de préserver les espaces verts et la perméabilité du sol ainsi que la qualité des intérieurs d'îlots ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 2 du PPAS (profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée) et 4 du titre I du RRU (profondeur) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 2 du P.P.A.S. en ce que la hauteur totale des annexes, faite de la toiture compris, dépasse (d'environ 25-30cm) les 4,00 m. à partir du niveau zéro (\pm 0,00.m) du trottoir, à front de la voie publique.;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du R.R.U en ce que l'annexe arrière, au niveau du rez-de-chaussée, dépasse les profils mitoyens les plus bas ;
- considérant qu'il y a une différence de niveaux entre le jardin et la rue ;
- considérant que cette dérogation permet d'équilibrer cette différence de niveaux et de conserver une hauteur intérieur de 2,56 au niveau du rez-de-chaussée arrière, et qu'un abaissement trop fort de cette hauteur sous-plafond pourrait porter atteinte à l'habitabilité du logement ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 2 du PPAS (en ce qui concerne la hauteur de l'annexe du rez-de-chaussée) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du R.R.U en ce que la superficie nette éclairante (6,2m²) du salon-cuisine-salle à manger est inférieure aux 1/5ème de la superficie plancher de la pièce (43m²);
- considérant que le projet prévoit 4,2m² de superficies nettes éclairantes issus des baies en façade arrière et 2m² de superficies nettes éclairantes issus d'un puit de lumière ;
- considérant que la profondeur est disproportionnée par rapport à l'éclairage direct et aux vues vers l'extérieur ;



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: 16/03/2021

- considérant que le projet ne prend pas suffisamment compte de l'éclairage des locaux de vie et les vues directes vers le jardin ;
- considérant qu'il convient de revoir cet équilibre afin d'apporter une luminosité naturelle suffisante aux locaux ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel du rez-de-chaussée) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4§1 du titre II du RRU en ce que la superficie de la chambre 2.4 (au niveau des combles présentant 2,3m de hauteur sous-plafond est de 4,75m² et que la superficie plancher du local est de 10,6m² ;
- considérant que le RRU indique que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres et que celle-ci doit, au moins, porter sur la moitié de la superficie de plancher du local ;
- considérant, de plus, que pour arriver à la chambre 2.4, il faut d'abord passer par la chambre 2.2 et que cette configuration pose problème en terme d'utilisation;
- considérant qu'il convient de revoir la configuration des combles et de ne pas considérer la pièce 2.4 comme une chambre, mais comme un local accessoire ou inclus à la chambre 2.2 ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 4§1 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des combles) n'est pas acceptable ;
- considérant que la lucarne est conforme à l'article 6§ 2 du titre I du RRU en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 2 mètres le profil de toiture et en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la lucarne permet d'aménager une chambre sous les combles ;
- considérant que le projet déroge aux articles 48 et 53 du R.B. en ce que le mur de clôture arrière avec le n° 129 a une hauteur de 2,4m au lieu des 2,75m prescrits et en ce qu'il fait environ 35cm d'épaisseur au lieu des 28cm (ou une brique et demie d'épaisseur) prescrits ;
- considérant que le mur est établi dans la prolongation du mur mitoyen existant et permet de conserver une certaine uniformité de ce-dernier ;
- considérant que la hauteur de 2,4m permet de gagner en intimité par rapport aux voisins sans entraîner d'ombres portées trop impactantes ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 48 et 53 du RB (murs de clôture du rez-de-chaussée arrière) sont acceptables ;
- considérant que la cheminée prévue en façade arrière est conforme à l'article 108 du RB en ce qu'elle rejoint la façade postérieure du bâtiment principal et débouche à 2 mètres au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;
- considérant néanmoins qu'une partie du conduit d'extraction longe l'annexe arrière et que cet élément inesthétique nuit à la qualité visuelle de l'intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors qu'il convient d'intégrer la partie de la cheminée parallèle à la toiture au sein du volume bâti;
- considérant que le projet prévoit aussi de remplacer les châssis en bois en façade à rue par des châssis en PVC blancs, dont les divisions correspondent à peu près aux divisions d'origine ;
- considérant que les montants des châssis sont plus épais et qu'un caisson de volet est prévu au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que les châssis s'intègrent suffisamment bien à la typologie de l'immeuble et que le volet permet de sécuriser les lieux et de gagner en intimité ;
- 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;



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: 16/03/2021

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir la configuration du rez-de-chaussée afin de respecter les prescrits du PPAS et du RRU en terme de profondeur d'annexe et de donner plus de luminosité aux espaces de vie ;
- revoir la configuration des combles et de ne pas considérer la pièce 2.4 comme une chambre, mais comme un local accessoire ou inclus à la chambre 2.2 ;
- d'intégrer la partie de la cheminée d'extraction parallèle à la toiture de l'annexe arrière au sein du volume bâti ;

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 2 du PPAS (en ce qui concerne la hauteur de l'annexe du rez-de-chaussée), 48 et 53 du RB (murs de clôture du rez-de-chaussée arrière) sont accordées aux motifs évoqués ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 2 du PPAS (profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée), 4 du titre I du RRU (profondeur), 10 du titre II du RRU (éclairage naturel du rez-de-chaussée), et 4§1 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond sous les combles) sont refusées aux 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