



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M382/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Muguet 25 1120 Bruxelles

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

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

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/03/2021

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

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

1 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 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.) ; Que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 51-11/12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15-06-1964 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/05/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/01/2021 ;



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: 23/03/2021

- considérant que la demande vise à réaménager les annexes en façade arrière, aménager une fenêtre de toit en façade avant et une lucarne en façade arrière et modifier une baie en façade arrière ;
- considérant que les travaux ont déjà été partiellement réalisés ;
- vu le jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, section civile du 16/12/2019 (RG. 18/2361/A)
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.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), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin portant sur la construction d'une annexe qui empiète sur le terrain voisin ;
- considérant que l'annexe dépasse actuellement la limite mitoyenne avec le bien voisin n°23, que cet empiètement a été déterminé par un expert judiciaire mandaté dans le cadre du jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, section civile du 16/12/2019 (RG. 18/2361/A),
- considérant que cet empiètement est d'environ 19 cm en partie avant, 29 cm en sont dépassement maximum pour ensuite diminuer et s'annuler en fond de parcelle. La surface totale d'empiètement est de 3,16m² ;
- considérant que la limite mitoyenne qui a été déterminée par l'expert judiciaire correspond à celle indiquée sur les plans de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- considérant dès-lors qu'il y a lieu de mettre fin à l'empiètement sur la parcelle voisine et de respecter strictement cette limite mitoyenne définie par l'expert judiciaire ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de construction) en ce qu'il prévoit la construction d'une annexe qui dépasse de 9,45m le voisin le moins profond (voisin n°23) ;
- considérant que de telles profondeur de construction bâtie porte atteinte à la qualité de l'intérieure d'îlot, îlot déjà fortement bâti ;
- considérant qu'il n'y a pas d'archives pour ce bien, mais que les orthophotoplans atteste la présence d'une annexe de gabarit semblable à celle existante depuis au moins 1971 ;
- considérant malgré cela que, la zone de jardin, située 18m au-delà du front de bâtisse, est grevée de la servitude « non-aedificandi » suivant l'article 6 du PPAS n° 51-11/12 en vigueur depuis le 15/06/1964 ;
- considérant cependant la petitesse du bien (+/- 84 m² sans compter l'annexe au rez-de-chaussée (remise, bureau, sdb et chambre)), et afin de rendre celui-ci conforme aux normes actuelles d'habitabilité, il est raisonnable d'aménager une annexe jusqu'à la limite de la zone « non-aedificandi ». Cette nouvelle annexe dépassera le bien le moins profond (n°23) d'environ 5,5m et ses préjudices seront limités (cf. ci-dessus) ;
- considérant dès-lors qu'il y a lieu de ne pas construire l'annexe dans la zone « non-aedificandi » ;
- considérant que cette dérogation (RRU, Titre I, art. 4) est, moyennant modifications, acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (hauteur) en ce qu'il prévoit la construction d'une annexe qui dépasse la hauteur du voisin le plus bas (voisin n°23) de 2,55m sur une longueur de 9,45m ;
- considérant le gabarit (R+3) et l'ombre portée du bâtiment voisin n°20 ;
- considérant également l'orientation au nord-est du jardin, que la construction de l'annexe ne porte pas préjudice au bien voisin n°23 en termes d'ensoleillement ;
- considérant dès-lors, que cette dérogation (RRU, Titre I, art. 6) est acceptable ;



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: 23/03/2021

- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce qu'il prévoit la construction d'une annexe dans la zone de cours et jardin et imperméabilise ainsi plus de 50% de la parcelle ;
- considérant qu'il est important de garder une superficie minimal perméable et plantée de plein terre afin de garantir une gestion des eaux de pluie suffisante, de lutter contre le phénomène des « îlot de chaleur » et favoriser le développement de la biodiversité ;
- considérant que l'empiètement dans la zone de cours et jardin ainsi que sont imperméabilisation est rendu nécessaire par l'aménagement de l'annexe pour rendre cette habitation conforme aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas faire de terrasse et de réduire l'emprise de l'annexe en réduisant sa profondeur à la limite de la zone de « non-aedificandi » ;
- considérant ainsi que la suppression de la terrasse et la réduction de la profondeur de l'annexe permet de presque doubler la superficie du jardin actuel, ce jardin devra être planté de pleine terre ;
- considérant que cette dérogation (RRU, Titre I, art. 12 et 13), moyennant modification, est acceptable
- considérant que le projet déroge au PPAS, article 6 (espaces verts), en ce qu'il prévoit la construction d'une annexe en zone de jardin, zone grevée de la servitude « non-aedificandi » ;
- considérant que cette zone est strictement non bâtissable, il y a lieu de ne pas construire d'annexe dans cette zone ;
- considérant dès-lors, que cette dérogation (PPAS 51-11/12, art. 6), n'est pas acceptable ;
- considérant que la lucarne en façade arrière et la fenêtre de toit sont conformes aux dispositions du RRU, Titre I et II et améliorent l'habitabilité et le confort du bien ;
- considérant que ces deux éléments sont conformes au code civil en termes de vue ;
- 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 :

- limiter la profondeur maximale de l'annexe au début de la zone de « non-aedificandi » du PPAS ;
- garder la zone « non-aedificandi » non bâtie, perméable et plantée de pleine terre ;
- réaménager l'annexe en la rendant conforme au Titre II du RRU et en respectant la limite mitoyenne définie lors du jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, section civile du 16/12/2019 (RG. 18/2361/A) ;
- reconstituer la séparation des parcelles par la mise en place d'un grillage destiné à supporter un mur végétal à feuille permanentes sur la ligne séparative (Trib. Bruxelles, 16 décembre 2019, R.G. 18/2361/A).

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 RRU en ce qui concerne le Titre I, articles 4, 6, 12 et 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: 23/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R553/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Ruysbroeck 61 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Leslie Mathonet

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

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/03/2021

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

2

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 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.) plan particulier d'affectation du sol « PPAS n°80-15 « Grand Sablon » (n°80-15, approuvé le 20/12/2006) ;
- 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 le bien est situé en zone d'habitation, au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 29/01/2021 ;



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: 23/03/2021

- considérant que la demande vise d'une part, modifier le nombre de logements dans l'immeuble, de 2 à 3 logements, démolir une annexe WC et reconstruire une annexe avec augmentation de volume en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture de la nouvelle annexe et, d'autre part, mettre en conformité les travaux déjà réalisés, aménager une terrasse au 2ème étage et placer des châssis en aluminium en façade avant ;
- 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° 80-15 (Grand Sablon, 21-12-06) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture : hauteurs et éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1984 (réf. TP. 87776) visait à : « transformer intérieurement le grenier » ; les plans de ce permis montrent une maison d'une largeur confortable de 9,6m, de gabarits R+2 surplombés d'une toiture à versants, dont la disposition spatiale se présente comme suit :
 - au sous-sol : 2 caves à vin, un local technique et une buanderie ;
 - au rez-de-chaussée : 2 bureaux et une salle d'attente, un séjour, une cuisine/salle à manger surplombés d'une verrière et d'un jardin d'hiver en façade arrière ;
 - au 1er étage : 2 chambres en façade avant, une salle de bain en pièce centrale, une chambre en façade arrière ;
 - au 2ème étage : 2 chambres en façade avant, une salle de bain en pièce centrale, 2 salons ;
 - combles : un studio ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également qu'une petite annexe, contigüe à la circulation verticale, existe au 1^{er} étage, que sa profondeur est de +/- 1,30m et qu'elle s'étend jusqu'au 2^{ème} étage ;
- considérant que ces plans constituent la situation de droit de l'immeuble, que celle-ci détermine également le nombre de logements dans l'immeuble, à savoir, un triplex rez, 1^{er} et 2^{ème} étage et un studio indépendant sous les combles ;
- considérant les renseignements urbanistiques (réf. R.U. 20_1675), que ceux-ci confirment la situation licite du bien, à savoir 2 logements ;
- considérant que la demande vise à diviser l'immeuble en 3 logements, que la répartition projetée se présente comme suit :
 - un duplex rez-de-chaussée et 1^{er} étage de 4 chambres ;
 - un appartement 2 chambres au 2^{ème} étage ;
 - un studio sous les combles ;
- considérant que la division projetée implique la mise en place d'une nouvelle circulation dans l'immeuble par le maintien de la cage d'escalier principale et l'ajout d'un escalier dans le duplex ; que pour ce faire, la demande prévoit la démolition de l'annexe WC existante au 1^{er} et 2^{ème} étage, ainsi qu'une partie de la cuisine du rez-de-chaussée, afin de reconstruire une nouvelle annexe possédant une profondeur de 2,68m et une largeur de 3,36m et s'étend du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage avec une terrasse aménagée sur sa toiture ;
- considérant que cette nouvelle annexe abrite :
 - au rez-de-chaussée : la circulation verticale du duplex rez/1^{er} et une salle de bain sous l'escalier ;
 - au 2^{ème} étage : une cuisine d'une superficie de 8,2m²
 - au niveau des combles, une terrasse profitant au studio existant ;
- considérant que cette nouvelle annexe déroge au PPAS n°80-15 « Grand Sablon » art.6.1 et 6.2 zones d'annexes, en ce que le plan du PPAS indique une zone d'annexe d'un niveau maximum et, en ce que l'art.6.2 précise, que la hauteur maximale d'un niveau d'annexe doit être de 3m ;
- considérant néanmoins que cette nouvelle annexe est conforme au 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: 23/03/2021

- considérant que la typologie spatiale de l'immeuble consiste de 3 pièces en enfilades, que les logements projetés se présentent comme suit :

- duplex rez/1^{er} étage : au rez une chambre de 19m² en façade avant, un petit salon en pièce centrale et un grand salon ouvert sur le jardin ainsi qu'une cuisine de 18m² en annexe ainsi qu'une salle de douche ; au 1^{er} étage 2 chambres de respectivement 17,8m² et 13,6m² en façade avant, 2 salles de douche en pièces centrales et une grande chambre de 46m² ouverte sur l'intérieur d'îlot ;
- 2^{ème} étage ; 2 chambres de respectivement 18,4m² et 14,8m² en façade avant, une salle de douche en pièce centrale ainsi qu'un WC privatif, un espace séjour/salle à manger de 39m² ouvert sur une terrasse en façade arrière ;
- sous combles : un studio réparti sur toute la surface du bien (autorisé dans le PU de 1984 (réf. TP. 87776)) et profitant d'une terrasse aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe ;

- considérant que la demande porte dès lors sur la création d'un nouveau duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et d'un appartement 2 chambres au 2^{ème} étage, que ceux-ci répondent aux normes minimales d'habitabilité et de confort ;

- considérant néanmoins que le bien se situe en zone de construction remarquable et/ou historique au PPAS ; que l'étude historique fournie dans la demande de permis d'urbanisme montre que le bien présente un grand nombre de décors historiques à savoir, un sol couvert de marbre à l'entrée, des grandes portes en bois travaillées, des cimaises dans le bas des murs et les hauts de portes, une cage d'escalier en bois avec des balustres travaillées, des frises murales, des plafonds moulurés, des parquets à motifs en marqueterie, des sols en carreaux de ciments, des colonnes travaillées et moulurées et des menuiseries à espagnolette datant du XVIII^{ème} siècle ;

- considérant que la modification des circulations ainsi que la démolition/reconstruction de l'annexe engendre la suppression des châssis du XVIII^{ème} siècle (châssis à espagnolette), la condamnation des portes du hall et du 1^{er} étage, la création d'une porte en lieu et place d'une baie entre le salon du rez et la cuisine actuelle ainsi que la démolition de la verrière de la salle de bain du 1^{er} étage :

- considérant néanmoins que la création de cette nouvelle annexe permet de rationaliser les circulations aux différents appartements, que de plus elle n'entrave pas la typologie de l'immeuble ;

- considérant dès lors que la dérogation au PPAS n°80-15 « Grand Sablon » art.6.1 et 6.2 zones d'annexes est acceptable ;

- considérant cependant que l'article 3.2.2.2 du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » précise que les qualités architecturales relevées par l'étude historique doivent être maintenues et l'esthétique des constructions respectées ; qu'un relevé des éléments patrimoniaux présents dans l'immeuble a été fournie dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme qui nous occupe ;

- considérant qu'au 1^{er} étage plusieurs éléments viennent perturber la lecture historique de l'immeuble, à savoir, la fermeture des baies au niveau du palier de l'escalier, la démolition/reconstruction de cloisons au niveau des deux chambres en façade avant, la division en deux salles de douche de la pièce centrale ;

- considérant néanmoins que la démolition/reconstruction des cloisons permettent de créer deux chambres confortables profitant de grandes baies vitrées en façade avant, que de plus la création de ces deux chambres individuelles améliorent l'habitabilité du logement en ce que celui-ci devient un duplex avec 4 grandes chambres ;

- considérant cependant que ces travaux peuvent entraîner des dommages importants aux plafonds et/ou planchers existants ; que dès lors il y lieu de prévoir des parois légères qui ne montent pas jusqu'au plafond afin de ne pas endommager ni les revêtements de sol existants, ni les moulures existantes ;



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: 23/03/2021

- considérant que la demande, afin de répondre aux normes actuelles de sécurité incendie, prévoit d'isoler les plafonds de parois coupe-feu et d'isolant acoustique par la pose de faux-plafonds aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble ; que ceux-ci, même s'ils préservent les moulures existantes au plafond suppriment les caractères remarquables et historiques de ces étages, que de plus la pose de faux plafonds risquent d'endommager les moulures existantes, qu'il y a dès lors lieu de prévoir un système d'accroche de ces faux plafonds permettant de préserver ces décors ;
- considérant que la demande prévoit également d'aménager une terrasse sur la toiture de la nouvelle annexe, que celle-ci profite au studio sous combles ; que celle-ci n'est pas conforme au code civil, vues obliques vers le voisin de droite n°59 ; que de plus le garde-corps déroge au R.R.U. Titre I art.6 éléments techniques en ce que celui-ci n'est pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant l'aménagement de cette terrasse améliore le confort du studio, en ce qu'elle offre un espace extérieur de 7,5m² orienté vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors que moyennant la pose d'un garde-corps en recul de 0,60m sur toute la longueur de la terrasse, que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également de poser une isolation sur l'ensemble des toitures, des façades arrière ainsi que sur le mur mitoyen côté voisin n°63 ;
- considérant que les façades arrière possèdent un dessin de faux-appareillage en pierre, que ce dessin, même s'il crée une harmonie d'ensemble sur ce bâtiment datant de 1868, est ancien ;
- considérant que la pose d'une isolation augmente la hauteur de la toiture et entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteurs), en ce que la toiture dépasse le profil mitoyen du voisin le plus haut ;
- considérant que cette isolation consiste d'un isolant rigide d'une épaisseur de 20cm, que celle-ci est posée de manière continue sur l'ensemble des parois afin d'éviter les risques de ponts thermiques ;
- considérant que la demande prévoit de remplacer les tuiles existantes et de remplacer les tuiles abîmées et trop vétustes que dès lors la finition de cette toiture sera identique à la finition actuelle ;
- considérant que la rehausse est minime, 20cm et qu'elle ne modifie pas l'aspect extérieur des façades et n'aura pas d'impact remarquable sur les biens contigus ;
- considérant que l'objectif de ces travaux est d'améliorer le confort thermique de cet immeuble datant de la fin du 19^{ème} siècle ;
- considérant de plus qu'au regard des décors présents à l'intérieur de l'immeuble, poser une isolation par l'intérieur créerait des dégâts considérables aux éléments patrimoniaux existants ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteurs) est acceptable ;
- considérant qu'en façade arrière et sur le mur mitoyen voisin n°63, la demande prévoit de finir l'isolation par un enduit de couleur clair (blanc) ;
- considérant néanmoins que les travaux d'isolation du mur mitoyen entraînent d'empiéter de 20cm chez le voisin n°63 ;
- considérant qu'aucun accord avec le propriétaire voisin (n°63) n'a été joint au dossier de demande de permis d'urbanisme qui nous concerne, que dès lors que l'isolation du mur mitoyen n°63 est conditionné par un accord entre voisins ;
- considérant que la demande prévoit également d'aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe existante au 2^{ème} étage, que celle-ci n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle induit des vues obliques sur le voisin de gauche n°63 ; que les garde-corps de cette terrasse dérogent au R.R.U. titre I art.6 en ce qu'ils ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant néanmoins que pouvoir profiter d'un espace extérieur améliore le confort de vie du logement, que dès lors il y a lieu de prévoir un recul de 1,90m par rapport au nu extérieur de la terrasse (côté intérieur d'îlot) et de placer les garde-corps sur le pourtour de la partie accessible de cette terrasse ;
- considérant que moyennant les modifications demandées la dérogation au R.R.U. titre I art.6 pour le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étages pourrait être acceptable ;



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: 23/03/2021

- considérant également que la demande prévoit de mettre en conformité la pose de châssis en aluminium de ton aluminium naturel en façade avant ;
- considérant que ces châssis ne respectent pas les divisions et les matériaux d'origine, que la pose d'aluminium dénature la lecture de cette façade du 19^{ème} siècle, que de plus cette façade possède une valeur d'accompagnement des immeubles qui l'entourent, qu'il y a dès lors lieu de poser des châssis en bois reprenant les divisions d'origine 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 sous réserve de :

- fournir un état des lieux pièces par pièces des éléments patrimoniaux et l'impact des travaux sur ceux-ci (room by room) ;
- conserver et préserver au maximum les éléments de décors ainsi que les éléments patrimoniaux présents dans l'immeuble ;
- prévoir des cloisons légères qui ne vont pas jusqu'au plafond ;
- prévoir une fixation adaptée des faux-plafonds afin que ceux-ci n'entraînent pas de dégâts aux moulures ;
- prévoir un recul de 0,60m pour le garde-corps de la terrasse du studio ;
- prévoir un recul de 1,90m par rapport au nu extérieur de la terrasse (côté intérieur d'îlot) pour la terrasse du 2^{ème} étage ;
- fournir un accord avec le voisin de gauche (n°63) concernant l'isolation du mur mitoyen ;
- prévoir des châssis en bois moulurés respectant les divisions d'origine en façade avant.

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 PPAS n°80-15 « Grand Sablon » en ce qui concerne les articles 6.1 et 6.2 zones d'annexes ainsi que les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I article 6 toitures 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: 23/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H1389/2016 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Horticulteurs 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE DE BRUXELLES (LIBENS)

Objet / Betreft: Demande initiale: Construire un complexe immobilier de 49 logements et 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale pour 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées. Aménager les abords avec 13 places de parking extérieures et aménager la voirie publique (Kiss & Ride et changement du sens unique en double sens sur une partie de la rue).

Demande modifiée: Construire un immeuble de 8 logements avec commerce au RDC et parking souterrain de 17 places, une école fondamentale pour 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées. Aménager la voirie publique (connexion cyclopiétonne, Kiss & Ride et changement du sens unique en double sens sur une partie de la rue).

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

3

Réactions / Reacties: 432 dont deux pétitions, une de 6217 signataires et l'autre de 184 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: H21/2021 (SPEC)

Adresse / Adres:

Rue des Horticulteurs 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: approuver la suppression partielle des chemins vicinaux 14, 29 et du sentier vicinal 71 de l'atlas des chemins vicinaux de la commune de Laeken, adoptée provisoirement par le Conseil communal en séance du 22/06/2020

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

Réactions / Reacties: 123 dont une pétition de 184 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be