



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 31/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C320/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Clé 11 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nicolas Dervichian

Objet / Betreft: mettre aux normes actuelles les 3 logements existants avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée ; démolir le volume de la toiture en vue de rehausser la maison d'un étage surmontée d'une toiture à versants avec une lucarne dans les pans avant et arrière en vue d'aménager un logement supplémentaire (1 duplex 1 chambre) ; remplacer l'ensemble des menuiseries des façades avant et arrière, y compris la devanture ; et apporter des transformations structurelles intérieures ;

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

1 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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- 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 zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/04/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre aux normes actuelles les 3 logements existants avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée ; démolir le volume de la toiture en vue de rehausser la maison d'un étage surmontée d'une toiture à versants avec une lucarne dans les pans avant et arrière en vue d'aménager un logement supplémentaire (1 duplex 1 chambre) ; remplacer l'ensemble des menuiseries des façades avant et arrière, y compris la devanture ; et apporter des transformations structurelles intérieures ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/02/2021, portant les références CP.2021.0021/1/CAP/vh ;
- considérant que les conditions émises dans cet avis n'induisent pas l'adaptation des plans ;



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: 31/03/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; et dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction), art.6§2 (toiture d'une construction mitoyenne et toiture - lucarnes), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'unique demande à être entendu ;

En ce qui concerne le programme projeté et les interventions intérieures :

- considérant que la demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements passant de 3 unités (2 studios et 1 appartement 3 chambres) à 4 unités (3 studios et 1 duplex 1 chambre) ;
- considérant que le projet maintient un magasin au rez-de-chaussée ; sans en préciser son utilisation ;
- considérant qu'à ce stade de la procédure, le demandeur ne connaît pas encore le futur locataire, ainsi l'espace commercial est considéré comme un magasin de détail de jour ;
- considérant que la programmation projetée s'inscrit dans les objectifs du PRAS et est donc conforme ;
- considérant que pour les studios, il s'agit d'unités existantes et que le projet vise à en améliorer leur confort ;
- considérant que le nouveau duplex 1 chambre, ne répond pas au RRU, Titre II, art. 4, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; ici, dans l'axe du faite, la hauteur est de 2.37m ; et ce malgré les travaux projetés ;
- considérant que la cage d'escalier est prolongée jusqu'au 4^{ème} étage en vue de l'aménagement du nouveau duplex et qu'une nouvelle volée d'escalier est aménagée entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle unité de logement et que malgré les travaux projetés, le niveau supérieur du duplex ne répond pas aux normes du RRU, Titre II ; dès lors, la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant aussi, de manière générale que :
 - o toutes les cheminées sont démolies,
 - o toutes les portes intérieures sont remplacées ;
 - o les cloisons et murs sont en partie supprimés ;
 - o la cage d'escalier et les planchers semblent être maintenus ;
- considérant que ce projet ne tient pas compte des éléments intérieurs et de la gestion spatiale du bâti existant ;
- considérant que certaines interventions permettent d'améliorer la viabilité et la qualité des logements ; à contrario, de certaines interventions qui banalisent patrimoniallement le bâti ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de conserver la lecture des pièces à rue et de maintenir les corps et manteaux des cheminées ; afin que ce projet ne s'apparente pas à du façadisme ;

En ce qui concerne les modifications de volume et de gabarit :

- considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est démolie et reconstruite, laissant une cour de 7m², dont une partie est végétalisée ;
- considérant que cette intervention induit une dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 12 en ce que l'annexe dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et maintient une cour imperméable ;
- considérant qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation existante ; et que dès lors, les dérogations susmentionnées sont acceptables ;
- considérant cependant, que l'usage de ce volume doit se faire au profit des logements et non à celui du commerce ; en effet, les logements bénéficient d'un local vélos en sous-sol, or ce nouvel espace se situe dans l'axe de l'entrée et est de dimension suffisante pour accueillir des vélos ;



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: 31/03/2021

- considérant que cette demande de modification s'inscrit dans les objectifs du RRU, Titre VIII, art.13, en ce que le local vélos doit disposer entre autres d'un accès aisé depuis la voie publique ; de plus, cette demande permet également d'éviter tout mauvais usage de la cour qui doit être considérée comme un puits de lumière et permettre la ventilation du rez-de-chaussée ;
- considérant que le local stockage du commerce peu se situer au sous-sol moyennant le respect d'un compartimentage conforme aux prescriptions du SIAMU ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre VIII, art.13 n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également la démolition du volume de la toiture, la rehausse de la façade arrière et la reconstruction d'un volume de toiture avec modification du profil (type Mansart) ; de plus, 3 petites lucarnes sont prévues dans le pan avant de la toiture et une importante lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la rehausse et la modification du profil de la toiture induisent une dérogation au RRU, titre I, art.6§2, en ce que la lucarne projetée dans le pan arrière dépasse de plus de 2.00m le profil de la toiture (2.20m) ; et le cumul des 3 lucarnes en façade avant dépassent les 3/4 de la largeur du pan avant;
- considérant de plus, que cette modification de typologie ne s'inscrit pas harmonieusement dans ce type d'architecture néoclassique ; d'autant plus, que la maison contiguë est la jumelle de la maison qui fait l'objet de la présente demande ;
- considérant que cette rehausse est réalisée dans le but d'augmenter le nombre de logements en projetant un duplex 1 chambre supplémentaire ;
- considérant que malgré les modifications projetées la chambre sous comble ne répond pas aux prescriptions du RRU, Titre II, art.4 ; en ce que la hauteur libre est inférieure à 2.30m ;
- considérant que les travaux projetés ne se justifient pas tant d'un point de vue architectural et patrimonial et ne permettent pas d'offrir un logement aux normes actuelles du RRU, Titre II ;
- considérant dès lors ; que la modification des derniers niveaux telle que proposée n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir le projet en maintenant la typologie de la toiture actuelle ;
- considérant par conséquent, que la dérogation au RRU, Titre II, art.6§2 n'est pas acceptable ;
- considérant aussi en ce qui concerne les lucarnes, qu'il serait opportun d'adapter le projet afin de supprimer les dérogations à l'art.6§2 du Titre II, du RRU, en ne plaçant que 2 lucarnes dans le pan avant de la toiture dans l'axe des trumeaux ; et de limiter la lucarne située dans le pan arrière afin qu'elle s'inscrive dans les limites de l'art.6§2, à savoir de ne dépasser le profil de la toiture que de maximum 2.00m ;

En ce qui concerne les transformations apportées en façade avant :

- considérant que le projet vise la suppression de toutes les menuiseries existantes (châssis d'origine moulurés) et le remplacement des menuiseries par de nouvelles menuiseries en bois avec double vitrage et maintien du profil des châssis existants ; les châssis seront oscillo-battants tant en façade avant qu'arrière ;
- considérant cependant, que la devanture existante est maintenue - menuiseries en bois - ton vert foncé;
- considérant au regard des photographies jointes à la demande de permis d'urbanisme, que la porte d'entrée pour les logements n'est plus d'origine dans sa partie ouvrante ; il serait opportun d'en améliorer son esthétique ;
- considérant que les châssis tant en façade avant qu'en façade arrière semblent encore en bon état et pourraient être restaurés ; le vitrage pourrait être remplacé afin d'augmenter les performances énergétiques ;
- considérant que leur maintien serait une réponse favorable à la conservation du patrimoine et indirectement réduirait l'impact environnemental ;



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: 31/03/2021

Pour conclure :

- considérant si on peut soutenir la mise aux normes des logements existants ; à contrario, certains travaux banalisent la maison et ne peuvent être soutenus ;
- considérant que la rehausse et le duplex projetés ne peuvent se faire au détriment de l'architecture de ce bien ; d'autant plus qu'il s'agit d'une maison jumelle ; ainsi, il y a lieu de maintenir la typologie de la toiture actuelle et sa corniche saillante sur consoles ;
- considérant que toute nouvelle unité de logement doit être conforme au RRU, Titre II ; vu les restrictions en termes de volume, il y a lieu de maintenir le duplex existant ;
- considérant en ce qui concerne les travaux intérieurs, que ces derniers doivent permettre une lecture du bien et de son histoire sans en dénaturer les espaces ;
- 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 le programme à 3 logements ;
- maintenir le volume de la toiture afin de garantir l'effet miroir avec le bien contigu ;
- limiter la lucarne dans le pan arrière conformément à l'art.6§2 du Titre II, du RRU ;
- ne prévoir que 2 lucarnes dans l'axe des trumeaux ;
- maintenir les châssis existants en les restaurant ; et prévoir un nouveau vitrage afin d'augmenter les performances énergétiques ;
- remplacer l'ouvrant de la porte d'entrée et mieux intégrer les boîtes aux lettres ;
- inverser le local vélo et le stockage du commerce, afin que le local vélos bénéficie d'un accès aisé depuis la voie publique.

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., Titre I, art.4 et 12* en ce qui concerne la démolition / reconstruction de l'annexe et l'aménagement de la cour 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: 31/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J932/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jean Heymans 6 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Léon Diomi

Objet / Betreft: construire une extension sur la toiture plate d'un immeuble de logements dans le but d'ajouter un quatrième logement

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 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/01/2021;
- considérant que la demande vise à construire une extension sur la toiture plate d'un immeuble de logements dans le but d'ajouter un quatrième logement;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription 0.6 du PRAS, dérogation au RRU titre I. art. 4. (profondeur de construction) et art. 6. (hauteur de construction) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été accordé le 15/02/2018 (J623/2017) autorisant la division du duplex 3 chambres du rez-de-chaussée et du premier étage en deux logements ;
- considérant dès lors que le bâtiment comporte un appartement une chambre au rez-de-chaussée, un studio au premier étage et un appartement une chambre au 2^e 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: 31/03/2021

- considérant que l'extension proposée ajoute un 3^e étage et une toiture à versants ;
- considérant que la toiture à versants suit le profil de la toiture de gauche ;
- considérant que le troisième étage se construit dans la continuité des volumes des étages inférieures, comprenant une annexe sur le côté gauche de la parcelle ;
- considérant que le nouveau logement est un duplex deux chambres comportant au 3^e étage un séjour traversant, une chambre en façade avant, une cuisine et la salle de bain dans le volume annexe et une chambre aménagée sous les combles ;
- considérant qu'un balcon est aménagé en façade arrière ;
- considérant que le mur mitoyen entre le balcon et le voisin de droite n'est que de 1,80 m de hauteur, et qu'il manque donc 0,10 m pour que le balcon soit conforme au code civil en terme de vue droite ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. et art. 6. en ce que le volume annexe latérale dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond (gauche) et en hauteur de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (droite) ;
- considérant qu'en profondeur, l'annexe dépasse de +/- 1,30 m le voisin le plus profond et permet l'installation de sanitaires sur le même modèle que les étages inférieures de l'immeuble ;
- considérant qu'en hauteur, l'annexe se calque sur la hauteur du voisin de gauche ;
- considérant que celle-ci se trouve à 2,50 m de la limite mitoyenne avec la construction voisine la moins profonde ;
- considérant dès lors que les dérogations au RRU titre I. art. 4. et 6. sont acceptables ;
- considérant cependant que l'ajout d'une volumétrie avec toiture à versants et l'intégration de la lucarne modifie l'ensemble harmonieux de la façade moderniste caractérisée notamment par des ouvertures en bandeaux et la toiture plate affirmant l'horizontalité ;
- considérant que la lucarne en façade avant pourrait s'intégrer de façon plus harmonieuse avec la typologie de l'immeuble en jouant sur des proportions plus horizontales et en rythmant la division des châssis ;
- considérant qu'un argument pour construire une toiture à versant est l'ajout d'un appartement 2 chambres, ajoutant à la diversité des logements dans l'immeuble ;
- considérant qu'un logement 3 chambres a été supprimé il y a 3 ans ;
- considérant que pour favoriser la diversité de logement, il est envisageable de créer une rehausse avec toiture plate comportant un logement de petite taille et de rétablir le duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage avec accès au jardin ;
- considérant que le projet prévoit l'ajout d'un logement et qu'il convient de l'accompagner de solutions au niveau de la mobilité ;
- considérant que la cave n°3 pourrait être transformée en local vélo à destination de tous les logements ;
- 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 :

- rehausser le mur mitoyen adjacent au balcon de 0,10 m ;
- prévoir une rehausse à toiture plate et revoir son intégration à la façade moderniste ;
- aménager un local vélo au sous-sol.

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 modifications, les dérogations au RRU titre I. art. 4. et 6. en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de construction 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: 31/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M868/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marie-Louise 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ESEDRA

Objet / Betreft: changer l'affectation d'une maison de maître de maison unifamiliale à crèche; construire un escalier de secours en façade arrière; démolir la véranda existante et la remplacer par un jardin d'hiver; remplacer les menuiseries en façade avant; transformer la façade arrière du bâtiment

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

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

**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:**

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: 31/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B688/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Bruulstraat 77 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Viabuild Beton & Asfalt - B.V.B.A.

Objet / Betreft: in overeenstemming brengen van de feitelijke toestand t.o.v. vergunning B92/2013: inrichten van 10 extra autostaanplaatsen (totaal 18), vervangen van het bijgebouw door een luifel van 150m², plaatsen van 2 installaties en nieuwe inspuitscabine, niet uitvoeren van 3 centraal gelegen opslagboxen

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:

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gebied voor stedelijke industrie, spoorweggebieden van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 24/08/2020 ;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 13/01/2021;
- overwegende dat de aanvraag het in overeenstemming brengen van de feitelijke toestand t.o.v. vergunning B92/2013: inrichten van 10 extra autostaanplaatsen (totaal 18), vervangen van het bijgebouw door een luifel van 150m², plaatsen van 2 installaties en een nieuwe inspuitscabine, niet uitvoeren van 3 centraal gelegen opslagboxen betreft;



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: 31/03/2021

- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 10/09/2014 (ref. S.V. B92/2013) met als onderwerp “herinrichten van de asfaltcentrale, overkappen van 2 opslagboxen en vernieuwen van de dakconstructie, muren en poort van het bijgebouw”;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 11/02/2021 tot 25/02/2021 voor volgende motieven: afwijking op art.13 van titel I van de Gew.S.V. (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag het aantal bestaande openlucht-parkeerplaatsen uitbreidt van 8 naar 18;
- overwegende dat er 2 extra parkeerplaatsen voorzien zijn naast de bestaande, aan het gebouw, links aan de toegang van het terrein;
- overwegende dat de 8 nieuwe parkeerplaatsen uiterst rechts op het terrein, op de smallere strook langs de spoorweglijn voorzien zijn;
- overwegende dat de parkeerplaatsen gemarkeerd zijn;
- overwegende dat het terrein reeds verhard is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.13 want het terrein is volledig voorzien van een ondoorlaatbare verharding en de ontoegankelijke platte daken van meer dan 100m² zijn niet ingericht als groendak;
- overwegende dat het asfaltverwerkend bedrijf met oliehoudende producten werkt;
- overwegende dat het water op deze verhardingen wordt opgevangen in een KWS- afscheider waarna het naar de riool wordt afgevoerd;
- overwegende dat hierdoor de ondergrond niet verder vervuild raakt;
- overwegende dat in de vergunning B92/2013 deze afwijking werd toegelaten op voorwaarde dat het plat dak van het nieuw bijgebouw van meer dan 100m² voorzien zou worden van een groendak;
- overwegende echter dat het bijgebouw in deze aanvraag vervangen werd door een luifel, met dezelfde oppervlakte als het plat dak van het bijgebouw, maar niet voorzien is van een groendak;
- overwegende dat de handelingen bij voorrang de groene en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen verbeteren;
- overwegende dat de steeldeckplaten van de eenvoudige staalstructuur van de luifel niet toelaten om een groendak te voorzien;
- overwegende dat er een bovengrondse watertank van 6000 liter met kraan wordt aangesloten op het dak om het water op te vangen en te gebruiken voor de waterbidons die nodig zijn op de werven;
- overwegende dat dit een praktische en duurzame oplossing is, aangezien er tot op heden hiervoor leidingwater gebruikt wordt;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag ook het plaatsen van 2 installaties betreft bestaande uit één transportband voor additieven en één bunker met ladder voor toevoeging koudasfalt (recyclage);
- overwegende dat er hiervan detailplannen werden toegevoegd;
- overwegende dat de totale hoogte van de installatie onder de hoogte van de bestaande silo's op de site blijft;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen, aangezien er een grote afstand is van de nieuwe installatie tot de perceelsgrenzen;
- overwegende dat naast deze aanpassingen de aanvraag bestaat uit het niet uitvoeren van 3 opslagboxen, centraal op het terrein, waar dan wel een nieuwe inspuitscabine wordt geplaatst;



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: 31/03/2021

- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De wijzigingen aangebracht aan de ingedeelde inrichtingen dienen genotifieerd te worden in aan Leefmilieu Brussel, in toepassing van artikel 7bis van de Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen.

De afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



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: 31/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C858/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Terkamerenlaan 57 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: blowUp media Belgium - V.Z.W.

Objet / Betreft: plaatsen van een reclame op een werfdekzeil

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:

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

5

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gebieden van gewestelijk belang van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 16/10/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 12/01/2021;



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: 31/03/2021

- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een reclame op een werfdekzeil betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 11/02/2021 tot 25/02/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 18.al3 van het GBP (handelingen en werken in GGB zonder BBP);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van één reclamezeil bevestigd op de stelling tijdens de gevelrenovatie betreft;
- overwegende dat de verbodsbepalingen aangaande reclame op werfdekzeilen niet van toepassing zijn indien ze voldoen aan de voorwaarden bepaald in art.14 volgens de Gew.S.V., Titel VI;
- overwegende dat de oppervlakte van de reclame 180m² is;
- overwegende dat het zeil zich op de hoek van het gebouw bevindt;
- overwegende dat het werfdekzeil de gehele oppervlakte van de gevel van de eerste en tweede verdiepingen bedekt;
- overwegende dat de bovenkant van de reclame op het zeil zich op een hoogte van 13m ten opzichte van het grondniveau bevindt, en de onderkant op een hoogte van 5m;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel VI, art.14, voor wat betreft de hoogte van de bovenkant van het reclamezeil;
- overwegende dat de bovenste rand van de reclame een hoogte van 12m ten opzichte van de grond niet mag overschrijden;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat het werfdekzeil een in één stuk opgespannen geheel is;
- overwegende dat het doek gemaakt wordt uit een 100% recycleerbaar materiaal, zonder PVC;
- overwegende dat het kader waarop het doek gemonteerd wordt een modulair systeem van gegalvaniseerd staal is;
- overwegende dat er op het reclamezeil een afbeelding zal te zien zijn van twee smartphones (met hun merken "Xiaomi" en "Samsung") in een kerstlandschap, het logo van het merk "Orange" en de bijhorende teksten: "Haast je, want ze vliegen de deur uit" en "Ontdek snel onze superdeals op orange.be";
- overwegende dat de logo en andere gedrukte lettertekens beperkt zijn tot 10% van de oppervlakte van het reclamezeil;
- overwegende dat, in geval van opeenvolgende reclameberichten, zal elk nieuw bericht voor voorafgaandelijk advies aan het Schepencollege worden voorgelegd;
- overwegende dat in het aanvraagdossier onduidelijkheid bestaat omtrent de duur van de werken;
- overwegende dat de duur van de plaatsing de periode van de werken die de aanwezigheid van het dekzeil vereisen niet mag overschrijden;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- de hoogte van de bovenste rand van de reclame tot 12m ten opzichte van de grond te beperken.

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.



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: 31/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1287/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Monastère 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Christine Curant

Objet / Betreft: mettre en conformité la façade, les volumes et l'aménagement intérieur d'un immeuble à 4 appartements, aménager un escalier vers le sous-sol dans la zone recul, remplacer la partie arrière de la toiture à versants par une toiture plate, aménager une lucarne en façade avant et une terrasse en façade arrière au niveau de l'appartement en duplex réparti sur le 3^{ème} étage et les combles;

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:

6

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- 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 d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la façade, les volumes et l'aménagement intérieur d'un immeuble à 4 appartements, remplacer la partie arrière de la toiture à versants par une toiture plate, aménager une lucarne en façade avant et une terrasse en façade arrière au niveau de l'appartement en duplex réparti sur le 3^{ème} étage et les combles;
- considérant que le projet prévoit un appartement une chambre réparti sur le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière, un appartement une chambre au niveau du 1^{er} étage, un appartement 1 chambre au niveau du 2^{ème} étage et un appartement 4 chambres, en duplex, au niveau du 3^{ème} étage et des combles;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois :



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: 31/03/2021

- 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 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPA), application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant notamment sur les nuisances sonores et les désagréments divers pour l'intérieur d'îlot, que pourrait induire la terrasse prévue au niveau du 4^{ème} étage;
- vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/07/2019 (réf : T.1982.0604/03/APM/ac) ;
- considérant qu'il s'agit originellement d'une maison bourgeoise de qualité, établie par un architecte de renom, à savoir Emile De Ligne ;
- considérant qu'il apparaît que les plans de 1903 présentés par le demandeur, comme représentant la situation de droit de l'immeuble, sont en fait des plans liés à un autre immeuble de la rue (à savoir le n°22);
- considérant que cette confusion est due au fait qu'à un moment donné, les numéros de police de cette voirie ont vraisemblablement été modifiés ;
- considérant que, suite à des recherches complémentaires au niveau des archives de la Ville de Bruxelles, il apparaît que le dernier permis de bâtir délivré (ref : TP 16943) pour cet immeuble date de 1905 et présente un immeuble correspondant globalement à l'actuel immeuble, que ce soit en façade comme au niveau des éléments intérieurs, bien qu'il s'agissait, à l'origine, d'une maison de maître unifamiliale ;
- considérant que, au vu des documents transmis par le demandeur, la transformation de cette maison de maître en 4 unités de logements semble dater d'avant 1978 et constitue dès lors la situation de droit au niveau du nombre d'unités de logements, sachant que ce nombre d'unités de logements semble avoir perduré jusqu'à aujourd'hui ;
- considérant néanmoins que certains aménagements intérieurs, non datés précisément, nuisent à la qualité patrimoniale de l'immeuble, dont notamment l'agencement des caves (qui a déconnecté les autres logements de leurs caves), la salle de bain placée au niveau de la cage d'escalier du 2^{ème} étage (qui empiète sur celle-ci) ;
- considérant que l'intervention au niveau des caves n'a pas pu être datée avec précision mais qu'au vu d'un état des lieux datant de 1978, il apparaît qu'à l'époque, une partie des caves au moins était affectée à des locaux de rangement pour les logements des étages;
- considérant que le seul moyen d'accéder actuellement aux 2 caves encore présentes et à la chaufferie, est de passer par le logement du rez-de-chaussée;
- considérant que la configuration actuelle n'est pas fonctionnelle;
- considérant que le projet ne prévoit pas de caves privatives pour les logements des étages, dérogeant ainsi à l'article 3§1 du titre II du RRU (suppression de certains locaux de rangement) ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager, au sous-sol, un local vélos-poussettes, un local poubelles, un local pour le rangement du matériel de nettoyage, et un local chaufferie/rangement d'une superficie de 10m² en créant un accès à ceux-ci vers l'extérieur depuis la zone de recul;
- considérant que le local poubelles et le local pour le matériel de nettoyage ne sont pas forcément indispensables pour un immeuble de 4 appartements étant donné le faible nombre d'unités de logements et le risque accru que le local ne soit pas suffisamment entretenu ;
- considérant que la taille de la chaufferie semble disproportionnée par rapport aux locaux de rangements et qu'il serait préférable de scinder le local chaufferie du reste des locaux;
- considérant que l'avis du SIAMU du 19/07/2019 fait notamment état du fait que le local à ordures ne peut être implanté dans le local compteurs et qu'il y a lieu de séparer et compartimenter les 2 affectations ;



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: 31/03/2021

- considérant que l'avis du SIAMU du 19/07/2019 mentionne également le fait que le local compteur gaz doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de minimum 150cm²;
- considérant que les plans n'indiquent pas où se situe le local compteur;
- considérant que la configuration des caves envisagée reste compliquée et peu pratique en terme d'accessibilité;
- considérant que les logements des étages sont suffisamment spacieux pour accueillir des espaces de rangement à l'intérieur de ceux-ci et en suffisance;
- considérant dès lors que, moyennant une révision complète du projet, la dérogation à l'article 3§1 du titre II du RRU (suppression des locaux de rangement) pourrait éventuellement être acceptable;
- considérant que le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU en ce qu'un escalier menant aux caves des communs est prévu dans la zone de recul;
- considérant que l'article 11 du titre I du RRU indique que « la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès » ;
- considérant que ce nouvel escalier n'est pas réellement accessoire à l'entrée de l'immeuble étant donné le fait qu'il dessert un nouvel accès créé vers les caves des logements et non l'entrée existante ;
- considérant que l'accès au local vélo reste très peu pratique vu la forte pente, l'escalier à emprunter, et le fait que le tourne à gauche dans la descente n'est pas des plus adaptés;
- considérant que le local vélos reste très exigu et dans un couloir;
- considérant que la zone de recul est aménagée d'une partie jardinet et d'espaces de circulation agrémentés de pavés dont certains à motifs, et présentant une certaine qualité patrimoniale ;
- considérant que la façade, hormis certaines altérations, est encore dans son état d'origine ;
- considérant l'intérêt patrimonial de la façade ;
- considérant que l'établissement de l'escalier dans la zone de recul est une intervention invasive et dénaturant la typologie de celle-ci ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (construction dans la zone de recul) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce qu'une salle de loisir est prévue en cave au niveau du sous-sol et que la superficie nette éclairante de cette pièce (0,8m²) est inférieure aux 1/5ème de la superficie plancher de la pièce (16m²) ;
- considérant que la salle de loisir prévue au sous-sol arrière n'est éclairée qu'indirectement via des fenêtres elles-mêmes éclairées uniquement verticalement via un soupirail ;
- considérant que cette salle de loisir est complètement enterrée et ne jouit d'aucune vue vers l'extérieur ;
- considérant que cet espace ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité et de confort ;
- considérant que cet espace ne se prête absolument pas à une pièce de vie;
- considérant que cet espace correspondrait mieux à un espace de rangement;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel de la salle de loisir) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'une terrasse est prévue au-dessus de la toiture plate au-dessus du 3^{ème} étage;
- considérant que cette terrasse n'induit pas de vues directes et est conforme au code civil;
- considérant que cette terrasse est relativement haute par rapport aux jardins de l'intérieur d'ilot et que la promiscuité avec ceux-ci en est dès lors relativement limitée;
- considérant néanmoins que l'établissement de cette terrasse n'est envisageable que par la démolition des derniers niveaux et la refonte complète de la toiture sous une forme différente ;



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: 31/03/2021

- considérant que cette intervention induirait la perte de nombreux éléments de patrimoine intéressants encore présents, et à préserver, dont, notamment, la verrière au niveau du 3^{ème} étage, l'ensemble des escaliers et cages d'escaliers (y compris des derniers niveaux), et plusieurs éléments de décors remarquables ;
- considérant que cet immeuble, tant en façade avant qu'au niveau de sa volumétrie et de ses éléments structurels et de décors intérieur ; présentent, à chaque étage, des éléments à caractère patrimonial qu'il convient de mettre en valeur et de préserver ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (terrasse sur toiture plate au niveau des combles) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également d'aménager, en façade avant, une lucarne au niveau de la toiture ;
- considérant que cette lucarne vise à établir une chambre au niveau du dernier étage sous comble, en vue d'en faire un duplex 4 chambres ;
- considérant que le nombre de chambres envisagées au niveau du duplex est trop dense pour cet immeuble ;
- considérant, de plus, que la lucarne, placée à front de l'alignement, est fort visible en façade à rue et ne s'intègre pas à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la façade fait face au jardins du Roi, celui-ci constituant un ensemble classé ;
- considérant que la façade avant constitue une partie de la toile de fond de cet ensemble classé ;
- considérant que la corniche en façade avant est en mauvais état, et que la partie inférieure de celle-ci a été parée, sans permis d'urbanisme préalable, de panneaux de PVC ;
- considérant que ceux-ci tranchent radicalement avec la typologie et les matériaux de l'immeuble ;
- considérant qu'il serait souhaitable de restaurer la corniche dans son état primitif ;
- 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: 31/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T924/2019 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de la Toison d'Or / Boulevard de Waterloo 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Réaménager et requalifier les espaces publics de façade à façade de la petite ceinture entre Louise et Porte de Namur :

- Créer un parvis côté sud et élargir la zone piétonne
- Rationaliser la circulation, créer des pistes cyclables et sécuriser les liaisons piétonnes
- Renforcer l'alignement d'arbres (18 abattus 47 nouveaux sujets)

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

Réactions / Reacties: 308

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Commune de Saint-Gilles – Commune d'Ixelles – 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