



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

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D1076/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Beizegemstraat 148 - 158 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: IPB (LODDER)

Objet / Betreft: Bouwen van een woongeheel (fase 2) met 24 appartementen en parkeergarage met 35 staanplaatsen

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/04/2021

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

ONTHOUDING:

1 **Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen** want afwezig bij de zitting met openbaar debat.

MEERDERHEIDSADVIES :

Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw :

VERDAAGD.



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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A502/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Anvers 433 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Sinem Cinal

Objet / Betreft: d'une part à régulariser les travaux déjà réalisés, diviser l'immeuble en 2 logements, construire un niveau au 1er étage sur toute la profondeur de la parcelle, percer des baies dans le mitoyen, créer un chien assis sur toute la largeur de la façade arrière, créer une terrasse au 2ème étage, modifier le revêtement de la façade avant, remplacer les planchers par des dalles béton, modifier la baie du rez-de-chaussée et d'autre part, démolir en profondeur l'annexe illicite du 1er étage, créer une terrasse au 1er étage, et placer des palissades sur la terrasse du 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

2

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 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 zone mixte, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise, d'une part, à régulariser les travaux déjà réalisés, diviser l'immeuble en 2 logements, construire un niveau au 1er étage sur toute la profondeur de la parcelle, percer des baies dans le mitoyen, créer un chien assis sur toute la largeur de la façade arrière, créer une terrasse au 2ème étage, modifier le revêtement de la façade avant, remplacer les planchers par des dalles béton, modifier la baie du rez-de-chaussée et d'autre part, démolir en profondeur l'annexe illicite du 1er étage, créer une terrasse au 1er étage, et placer des palissades sur la terrasse du 2ème étage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation au R.R.U. Titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 toiture (hauteurs, éléments techniques et 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: 20/04/2021

- considérant le procès-verbal de constatation PV 49/98 datant du 8 juillet 1998, objet « sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité, la parcelle a été complètement couverte sur 3 niveaux par une nouvelle construction, avec création d'ouvertures et vues directes vers le bien sis n°435 » ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme, datant de 1999 (réf. : A76/1999) objet : « régularisation (réalisation des planchers en béton armé, rehaussement des murs mitoyens des deux côtés au niveau du 1er étage, changement d'affectation du rez-de-chaussée de café en dépôt et garage, demande de l'extension du 2ème étage et rehaussement de la toiture) (régularisation PV 49/98) » a été classé sans suite ;
- considérant qu'en date du 19 février 2002 la commission de concertation a émis l'avis suivant sur la demande A76/1999 « Défavorable tel que présenté. Un avis favorable pourrait être donné pour une extension au 1er étage jusque 15,85 m (pas d'extension au 2ème étage) et sans surhausse de la toiture. »
- considérant le procès-verbal de constat d'infraction PV BR/178/07 datant du 27 novembre 2007, stipulant que l'inspection sur place a montré que les infractions de 1998 subsistaient et que d'autres travaux ont été effectués (chien assis sur toute la largeur de la façade arrière et nouveau revêtement céramique sur la façade) sans demande de permis d'urbanisme préalable ;
- considérant les renseignements urbanistiques datant du 20/02/2019 (réf. R.U. 18_2808), que ceux-ci précisent que la situation licite du bien est une affectation de commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages sans en préciser le nombre ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre, qu'entre 1987 et 1996, des annexes ont été ajoutées aux 1^{er} et 2^{ème} étage en intérieur d'îlot, et qu'entre 1996 et 2004, le 1^{er} étage a été construit sur la totalité de la parcelle ;
- considérant également que la parcelle concernée par la demande consiste d'un corps de bâtisse principal de gabarit R+2+toiture à versants, d'une profondeur de 14m et d'une largeur de 4,27m, que la parcelle voisine n°435 consiste d'un corps de maison de gabarit R+2+toiture à versants d'une profondeur de 10,20m et prolongée d'une cour non couverte de 9,3m et que le voisin de droite n°431 est libre de toute construction sur 14m pour ensuite être entièrement construit de bâtiments type entrepôt de un niveau sur le fond de sa parcelle ;
- considérant qu'en situation de fait un 1er étage est bâti sur toute la profondeur de la parcelle, que celui-ci possède des baies dans le mitoyen n°435, que cet étage abrite un appartement 2 chambres et qu'un chien assis a été bâti sur toute la largeur de la façade arrière au 2ème étage, que les combles ont été aménagés pour former un duplex 2 chambres avec le 2ème étage ;
- considérant que la demande prévoit de démolir une partie du 1^{er} étage afin de réduire la profondeur de construction, que dès lors celui-ci consiste d'une profondeur de 5,70m et d'une hauteur de 3,15m acrotère compris, que cet étage porte la profondeur totale du 1^{er} étage à 19,50m ;
- considérant que les travaux impliquent une modification du volume bâti existant, en ce que ceux-ci impliquent une rehausse des murs mitoyens de gauche (n°435) et de droite (n°431) de 3,25m ainsi que celui du fond de la parcelle (n°5 rue du Pont de l'Avenue) ;
- considérant que la profondeur de l'extension est de 9,40m sur toute la hauteur du 1er étage, que celle-ci déroge au R.R.U. Titre I art. 4 profondeur d'une construction mitoyenne, en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine (n°435) ;
- considérant de plus que vu la petite largeur de la parcelle, il n'est pas possible de prévoir un recul de 3m par rapport au voisin n°435 ;
- considérant que la construction de ce volume induit une rehausse des murs mitoyens, que dès lors cela porte préjudice aux biens voisins en termes de vues et d'ombres ;
- considérant de plus que la construction de ce volume porte atteinte à l'intérieur en ce que celui-ci est déjà densément construit ;
- considérant que la demande tente d'améliorer une situation infractionnelle du bien, que néanmoins la dérogation au R.R.U. titre I art.4 reste importante, qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur de la construction au 1^{er} étage à 3m maximum par rapport à la construction voisine n°435 ;



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: 20/04/2021

- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 4 n'est pas acceptable ;
- considérant de plus que la demande prévoit d'aménager une terrasse dans le prolongement de l'extension du 1^{er} étage ;
- considérant que celle-ci est aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée, qu'elle possède une superficie de 16m², que pour être conforme au code civil les murs mitoyens voisins (gauche, droite et arrière) sont rehaussés, que leur hauteur est de 3,20m ;
- considérant que la rehausse de mitoyens n'est pas une solution optimale dans ce contexte d'intérieur d'îlot très dense, que dès lors il y a lieu de supprimer les rehausses des mitoyens et de revenir à une hauteur d'acrotère standard au niveau de la toiture du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse doit être conforme au code civil et éviter les vues droites et obliques chez les voisins, que pour ce faire un recul de 1,90m avec les voisins doit être prévu, que vu la largeur de la parcelle, 4,27m, il n'est pas possible d'aménager une terrasse en tenant compte de ces reculs, que dès lors la terrasse n'a pas lieu d'exister ;
- considérant que la demande prévoit également une lucarne sur toute la largeur de la façade au 2^{ème} étage, que celle-ci possède une hauteur de 2,55m ;
- considérant que cette lucarne a été exécutée sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que cette lucarne entraîne une rehausse des murs mitoyens voisins (n°431 et 435) d'une hauteur de 2,55m, sur une profondeur de 80cm ;
- considérant que cette lucarne déroge au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce que la hauteur de sa toiture dépasse la hauteur du profil voisin ;
- considérant également que cette lucarne déroge au R.R.U. titre I art.6 toiture (lucarne) et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant néanmoins que l'augmentation de volume est minime et qu'elle permet d'agrandir l'espace sous toiture et de créer un apport de lumière naturelle plus important au 2^{ème} étage ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.6 toiture sont acceptables pour la lucarne ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture de l'extension du 1^{er} étage, que cette terrasse a une profondeur de 4,25m sur toute la largeur de la façade, que sa superficie est de 17m² ;
- considérant que cette terrasse est entourée de palissades en bois d'une hauteur de 2m, que celles-ci dérogent au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce qu'elles dépassent du volume de la toiture ;
- considérant de plus que cette solution n'est pas optimale en termes de durabilité dans le temps ;
- considérant que la situation de cette terrasse est la même configuration que celle du 1^{er} étage, qu'il n'est donc pas possible d'aménager une terrasse en tenant compte d'un recul de 1,90m par rapport aux voisins, que dès lors la terrasse n'a pas lieu d'exister et que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit la division de l'immeuble en 2 logements 1 chambre, que ceux-ci se répartissent comme suit :
 - au 1^{er} étage : une chambre de 17m² en façade avant, une salle de bain et un espace séjour/salle à manger/cuisine de 36m² ;
 - au 2^{ème} étage/combles : une chambre de 17 m² en façade avant, une salle de douche, un espace séjour/salle à manger/cuisine de 15m² et un espace bureau dans les combles ;
- considérant que ces aménagements ne permettent pas de garantir des logements répondant aux normes minimales de confort, en ce les chambres des 2 appartements dérogent au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel ;
- considérant également que l'espace séjour/salle à manger/cuisine de l'appartement duplex 2^{ème} étage et combles déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales, en ce que celui-ci possède une superficie de 15m² au lieu de 28m² ;



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: 20/04/2021

- considérant de plus que la superficie plancher d'un niveau du corps de bâtisse principal est de +/- 44,5m², que cette maison a été conçue pour abriter un logement unifamilial ;
- considérant que la division de l'immeuble en 2 logements ne permet pas de créer du logement qualitatif conforme aux normes actuelles de confort ;
- considérant de plus que l'annexe au 1^{er} étage devra être réduite afin de répondre au R.R.U. titre I art.4, que dès lors il y a lieu de revoir la répartition et les aménagements afin de limiter le nombre de logement dans l'immeuble à un seul logement ;
- considérant de ce qui précède les dérogations au R.R.U. Titre II art.3 et art.10 ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité les modifications de la façade au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que la situation historique jointe au dossier montre une double porte centrée par rapport à la largeur de la façade, que cette unique baie constitue l'entrée du commerce du rez-de-chaussée et du logement aux étages ;
- considérant que les travaux déjà réalisés consistent d'une porte d'accès et un ensemble de châssis en PVC blanc, que cet ensemble consiste d'une allège en panneaux PVC surplombés de baie vitrée ;
- considérant que ce nouvel ensemble consiste en une division en 3 travées, dont la travée centrale est une porte à battant ouvrant, que celle-ci permet dès lors un accès au commerce ;
- considérant que la nouvelle porte d'entrée permet l'accès aux logements et accessoirement au commerce ;
- considérant qu'un accès distinct aux étages permet plus d'autonomie résidentielle à l'immeuble ;
- considérant que l'ensemble des châssis de l'immeuble ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, que ceux-ci permettent d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
- considérant cependant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois, que dès lors, lors du prochain remplacement de châssis, il y aura lieu de prévoir des châssis en bois sur l'ensemble de la façade avant ;
- considérant que le projet prévoit également d'enlever les briquettes de couleur beige (en infraction) et de les remplacer par un enduit de couleur beige clair ;
- considérant que la pose de ces briquettes a été exécutée sans autorisation au préalable, que celles-ci recouvrent l'entièreté de la façade, que pour ce faire le soubassement en pierre bleue a été supprimé ;
- considérant qu'enlever ces briquettes permet de recréer un soubassement en pierre bleue, continu avec celui de la maison voisine n°435 ;
- 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 DEFAVORABLE tel que présenté ;

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- réduire à 3m maximum la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage ;
- supprimer les terrasses aux 1^{er} et 2^{ème}s étages ;
- créer un seul logement dans l'immeuble.



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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H984/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 260 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMA - S.A.

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux partiellement réalisés en façade avant, réaménager un logement unifamilial aux étages, démolir et reconstruire des annexes et créer un jardin intérieur en fond de parcelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme — 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.) PPA N° 42/10-11 Abricotier, 24/02/1969. (n°42/10-11, approuvé le 24/02/1969) ;
- 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, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone destinée à l'habitation, au commerce et à l'artisanat au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/09/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux partiellement réalisés en façade avant, réaménager un logement unifamilial aux étages, démolir et reconstruire des annexes et créer un jardin intérieur en fond de parcelle ;



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: 20/04/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, signalant que les documents de l'enquête publique n'étaient pas téléchargés sur la plateforme Openpermits.brussels ;

- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1951 (réf : T.P. 5853) visant à « transformer la façade au niveau du rez-de-chaussée et établir un escalier au magasin; 2) transformer l'intérieur du rez-de-chaussée et construire de nouvelles annexes (n° 258-260) » ; les plans de ce permis montrent une maison de gabarit R+2+toiture à versants, les plans de ce permis indiquent également qu'une annexe de 2 niveaux et d'une profondeur de 3,40m existe en façade arrière, que celle-ci est suivie d'une cour non couverte et d'un petit bâtiment en fond de parcelle, que ces plans autorisent un commerce au rez-de-chaussée et son logement aux étages ;

- considérant que la situation de fait de l'immeuble renseigne une maison de commerce (sous-sol et rez) et un logement unifamilial aux étages ainsi que toute une parcelle bâtie au rez-de-chaussée et une toiture terrasse au 1er étage ;

- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre qu'entre 1987 et 1996 la totalité du rez-de-chaussée a été recouvert par des annexes et qu'entre 1996 et 2004, une terrasse a été aménagée sur la toiture de ces annexes ;

- considérant que la demande porte sur le réaménagement du logement unifamilial aux étages, sur la démolition et reconstruction d'annexes ainsi que sur un nouvel accès aux étages ;

- considérant que la situation projetée se présente comme suit :

- au rez-de-chaussée une surface commerciale, en lien avec la galerie voisine, sur l'ensemble du rez-de-chaussée profitant d'une cour non couverte en fond de parcelle ;
- aux 1er, 2ème et combles : un logement unifamilial de deux chambres ;

- considérant que la demande prévoit de conserver l'annexe existante, qu'elle lui ajoute une annexe supplémentaire d'une profondeur de 4,0m, portant dès lors la profondeur totale de la construction à 16,30m, que l'annexe supplémentaire n'est pas conforme au R.R.U. car elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle, mesurée dans l'axe médian ;

- considérant également que cette annexe supplémentaire déroge au R.R.U. titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce qu'elle ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif

- considérant néanmoins que la demande prévoit de démolir l'annexe en fond de parcelle afin de créer une cour intérieure verdurisée, que cette intention permet d'améliorer cet intérieur d'îlot densément bâti, qu'elle est prévue en matériau perméable sur une superficie de 4m² ;

- considérant cependant que la demande déroge au R.R.U. titre I art.13 maintien d'une surface perméable en ce que la zone de cours et jardin ne comporte pas une surface perméable d'au moins égale à 50% de sa surface ;

- considérant que le contexte urbain dans lequel s'inscrit la demande est un contexte d'intérieur d'îlot densément bâti, entouré par le voisin de droite n°266 de gabarit R+5 et par le voisin de gauche n°258 bâtis sur toute la profondeur de la parcelle par des annexes d'un niveau et de deux niveaux ;

- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 30/10/2014 pour le bien voisin de gauche n°258, que ce permis autorise la construction totale de la parcelle et la rehausse des mitoyens d'une hauteur de 2m ;

- considérant dès lors que les hauteurs des bâtiments voisins font de la parcelle concernée par la demande, une parcelle enclavée entre des murs mitoyens, que dès lors la parcelle ne profite pas de lumière directe et ne permet pas de profiter d'un espace extérieur de qualité ;

- considérant que l'objectif de ces travaux est de permettre de développer ce rez-de-chaussée à des fins de surface commerciale en lien avec la galerie d'art voisine au n°258 autorisée par le permis délivré le 30/10/2014 ;



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: 20/04/2021

- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art.4, art.12 et art.13 sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également de réaménager un logement unifamilial aux étages de cet immeuble inoccupé depuis de nombreuses années ;
- considérant que pour ce faire, la circulation verticale est déplacée, en façade avant, qu'un hall d'entrée est prévu afin de permettre un accès indépendant à la surface commerciale du rez-de-chaussée et un accès indépendant au logement unifamilial des étages ;
- considérant que les aménagements projetés se présentent comme suit :
 - au rez-de-chaussée en pièce avant, un escalier menant aux étages et l'accès au commerce et sur l'ensemble du rez-de-chaussée une surface commerciale profitant d'une cour non couverte en fond de parcelle ;
 - au 1er étage une pièce de vie séjour/salle à manger/cuisine d'une superficie de 27m² ;
 - au 2ème étage : une salle de bain en façade avant et une chambre de +/- 11m² en façade arrière ;
 - sous les combles : une chambre de 7,5 m² ;
- considérant que pour desservir à la fois le rez-de-chaussée et le logement, la circulation verticale est déplacée, en façade avant ; que vu la configuration de la parcelle, très étroite, reporter l'escalier en façade permet de dégager les espaces et de les orienter vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant de plus que l'escalier historique a été démoli ;
- considérant que le logement déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales en ce que l'espace séjour/salle à manger/cuisine possède une superficie de 27m² au lieu de 28m² ;
- considérant que la configuration de cette maison est particulière vu le peu de largeur de la façade, que la superficie du 1er étage (annexe comprise) est de 35m², que les aménagements proposés ne modifient pas la structure existante de l'immeuble, que la dérogation au R.R.U. titre II art.3 est minime pour l'espace séjour/salle à manger/cuisine et que dès lors celle-ci est acceptable ;
- considérant que la chambre sous combles déroge également au R.R.U. titre II art.3 superficies en ce que celle-ci possède une superficie habitable inférieure à 14m², que de plus elle déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce qu'elle ne possède pas une superficie suffisante d'apport de lumière naturelle ;
- considérant qu'il s'agit de normes minimales, que l'espace sous comble est aménagé comme chambre parentale, que la superficie disponible sous les combles ne permet pas de développer une chambre parentale confortable, que dès lors cet espace ne peut pas être dédié à une surface habitable ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II art.3 et art.10 ne sont pas acceptables pour l'espace sous toiture, qu'il y a dès lors lieu de revoir les aménagements afin de supprimer la chambre parentale sous toiture et de dès lors retrouver une chambre de 14 m² au 1er étage ;
- considérant la typologie de cet immeuble, que celui-ci ne permet pas d'aménager un appartement de deux chambres suffisamment confortables, que le but des modifications demandées est de garantir des logements de qualité sur le long terme ;
- considérant cependant que la demande prévoit de préserver la charpente historique du bien, que celle-ci est d'origine, que l'intention de la préserver et de la mettre en valeur est très positive ;
- considérant que la demande prévoit également la transformation de la vitrine par l'installation d'un châssis fixe en bois de ton naturel identique à celle du voisin de gauche n°258, sans imposte et avec un soubassement en pierre bleue ;
- considérant que ces travaux de vitrine sont accompagnés de la remise en état de la façade, que ceux-ci consistent au retrait du décor en MDF afin tout d'abord, de recréer une façade de rez-de-chaussée identique à la façade voisine et ensuite de poser une peinture sur l'ensemble de la façade ;
- considérant néanmoins, que les plans de la demande qui nous concerne ne mentionne pas le ton de la peinture projetée sur la façade, qu'il y a dès lors lieu de prévoir une peinture de teinte claire ;



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: 20/04/2021

- considérant également que la demande prévoit la pose de nouveaux châssis aux étages de l'immeuble, que celle-ci ne précise pas les matériaux prévus pour les menuiseries, qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis en bois afin de retrouver une cohérence avec la nouvelle vitrine du rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux projetés ont pour objectif d'améliorer la situation du bien, que sa rénovation et son occupation future auront un impact positif sur le quartier en ce que l'immeuble ne sera plus à l'abandon ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- revoir l'aménagement du logement afin que celui-ci soit un logement 1 chambre répondant aux normes minimales d'habitabilité ;
- prévoir des châssis en bois sur l'ensemble de la façade en s'inspirant de la maison voisine n°258 ;
- maintenir la charpente en bois existante ;
- prévoir une peinture de teinte claire sur l'ensemble de la façade ;

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.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I articles 4 (profondeur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) et en ce qui concerne le titre II art.3 (superficies minimales) 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1206/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Association 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Frédéric Lejoint

Objet / Betreft: mettre en conformité la division de l'immeuble et le nombre de logements dans l'immeuble de 1 à 4 unités de logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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:

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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) PPAS n° 60-15 Quartier Rue Royale (n°60-15, approuvé le 14/07/2005) ;
- 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.) ;
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de logement au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la division de l'immeuble en 4 unités de 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: 20/04/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-15 (Royale, 14-07-05) et dérogations au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1881 (réf. T.P.6966) ayant pour objet « construire 5 maisons », que les plans de ce permis montrent uniquement la façade avant des immeubles et que ceux-ci possèdent un gabarit de R+2+toiture à versants ;
- considérant que selon les renseignements urbanistiques en notre possession, le bien comprend 4 logements ;
- considérant dès lors que la régularité de la division de l'immeuble en 4 logements ne peut pas être refusée ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre qu'en façade arrière de l'immeuble, une annexe existe depuis au moins 1987, que celle-ci s'étend sur toute la largeur de la façade, que de plus une partie située le long du mitoyen voisin n°59 est plus élevée, que les photos ne nous permettent pas d'en déterminer le nombre de niveaux ;
- considérant également que l'analyse des photos orthographiques permet de déterminer qu'entre 1996 et 2012 une terrasse a été aménagée sur la toiture de l'annexe la plus basse et que des fenêtres de toit ont été ajoutées sur les deux versants de toiture ;
- considérant dès lors que les 4 unités de logement se répartissent comme suit :
 - au rez-de-chaussée + sous-sol : un duplex 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage + entre-sol : un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 3^{ème} étage + combles : un appartement 1 chambre ;
- considérant que la typologie de l'immeuble consiste d'une façade néoclassique d'une largeur de +/- 6,70, d'une profondeur de bâtisse de +/- 14m, annexes comprises et que la disposition spatiale du corps de bâtisse principal consiste de deux pièces en enfilades ;
- considérant que l'appartement duplex rez/sous-sol et l'appartement du 1^{er} étage sont conformes au R.R.U. titre II ;
- considérant en revanche que la cuisine de l'appartement du 2^{ème} étage déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales en ce que celle-ci a une superficie de 6m² au lieu de 8m², qu'avec très peu de travaux, la cloison oblique permettant l'accès à celle-ci pourrait être revue afin de permettre un gain d'espace et un accès plus aisé à l'espace cuisine ;
- considérant également que la chambre de l'appartement du 3^{ème} étage/combles déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales, en ce que celle-ci a une superficie de 10,5m² au lieu de 14m² ;
- considérant qu'il s'agit de normes minimales, qu'il y a dès lors lieu de revoir l'accès à la cuisine du 2^{ème} étage afin de gagner en surface ainsi qu'en facilité d'accès à cet espace ;
- considérant qu'il y a également lieu de revoir l'aménagement de l'appartement du 3^{ème} étage, que celui-ci pourrait être transformé en studio afin de supprimer la dérogation au R.R.U. titre II ;
- considérant que le but de ces adaptations est de garantir des logements de qualité répondant aux normes actuelles de confort ;
- considérant de ce qui précède, que les aménagements proposés ne permettent pas de garantir des logements répondant aux normes actuelles de confort et que dès lors, moyennant les modifications demandées, les dérogations au R.R.U. Titre II art.3 sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, que cette terrasse prend place sur la toiture de l'annexe, que celle-ci a une superficie de 11m² ;
- considérant que le garde-corps de cette terrasse déroge au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce qu'il dépasse du volume de la toiture ;
- considérant que cette terrasse, malgré un bac planté de 60cm de profondeur, n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle induit des vues directes chez le voisin n°65 ;



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: 20/04/2021

- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1,90m par rapport au voisin n°65 et de prévoir un garde-corps sur le pourtour de la zone accessible de la terrasse ;
- considérant qu'un espace extérieur améliore le confort du logement, que moyennant les modifications demandées, la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture est acceptable ;
- considérant de plus que des fenêtres de toits ont été placées sur les deux versants de la toiture entre 1996 et 2012, que celles-ci dérogent au PPAS n° 60-15 Quartier Rue Royale art.3.1.8 en ce que les fenêtres de toit située sur le versant côté rue ne correspondent pas au rythme des travées de la façade ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la position des fenêtres de toit du versant à rue afin que celle-ci soient alignées avec les travées de la façade ;
- considérant qu'il s'agit de préserver une lecture cohérente de la façade et d'en préserver l'esthétique, que dès lors la dérogation au PPAS n° 60-15 Quartier Rue Royale art.3.1.8. n'est pas acceptable ;
- considérant de plus, au regard des photographies que l'immeuble comporte encore des moulures anciennes ainsi qu'une porte en bois d'origine ;
- considérant la qualité patrimoniale de ces éléments d'époque, qu'il y a dès lors lieu de les préserver et de les entretenir ;
- 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 :

- revoir l'aménagement de la cuisine du 2^{ème} étage afin de gagner en surface et de faciliter l'accès à cette pièce ;
- prévoir un appartement studio au 3^{ème} étage/combles ;
- prévoir un recul de 1,90m par rapport au voisin n°65 sur la terrasse du 1^{er} étage ;
- revoir la rythmique des fenêtres de toit du versant avant de la toiture afin que celles-ci correspondent au rythme des fenêtres de la façade avant ;
- préserver les éléments patrimoniaux présents dans l'immeuble (moulures, porte d'entrée en bois, cheminées éventuelles) ;

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.6 toitures (éléments techniques) et titre II art.3 superficies minimales 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P596/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Prudent Bols 51 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: M.Society - S.P.R.L.U.

Objet / Betreft: mettre en conformité la transformation d'un atelier en duplex 3 chambres (rez +1er étage), le percement d'une baie dans un mitoyen, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, la couverture d'une partie de la cour intérieure et le changement d'utilisation d'atelier en espace pour activités artistiques (danse) au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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 – 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 mixte 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 11/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation d'un atelier en duplex 3 chambres (rez +1er étage), le percement d'une baie dans un mitoyen, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, la couverture d'une partie de la cour intérieure et le changement d'utilisation d'atelier en espace pour activités artistiques (danse) au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) ;



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: 20/04/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1959 (réf. TP. 69194) visait à : « surélever une partie du bâtiment intérieur » ; les plans de ce permis montrent un atelier, des locaux divers accessoires et des dépendances bâtis en intérieur d'îlot et dont l'accès se fait via le corps de bâtisse principal à rue ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que le corps de bâtisse principal et l'ensemble bâti d'intérieur d'îlot sont séparés par une cour non couverte, que cet ensemble est dédié à une activité d'atelier du côté du voisin de gauche n°53 et de magasins et bureau accessoire à la fonction du côté du voisin de droite n°49, que la superficie totale est de 298.5m² ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montrent une parcelle entièrement bâtie depuis 1930, à l'exception de la cour non couverte séparant le corps de bâtisse principal à rue et l'atelier ;
- considérant que la répartition des volumes bâtis existants se présente comme suit :
 - o un premier bâtiment d'une hauteur de 6,34m bâti, le long du mitoyen de gauche n°53, sur une largeur de 4,80 et une profondeur de 9,90m ;
 - o un second bâtiment d'une hauteur de 8,29m le long du mitoyen de gauche n°53 et, une hauteur de 3,50m le long du mitoyen de droite n°49 ;
- considérant que la demande porte sur une nouvelle division de l'immeuble, salle pour activité artistique (répétition de danse et de théâtre) au rez-de-chaussée et logement au 1^{er} étage ainsi qu'une nouvelle distribution de ces 2 espaces ;
- considérant que l'accès à ces espaces en intérieur d'îlot se fait par l'entrée cochère de l'immeuble à front de rue ;
- considérant que la salle d'activité possède 3 accès, un accès direct à partir de la cour, un accès secondaire dans un noyau de circulation interne qui dessert le logement et la salle et un troisième situé en fond de parcelle permettant de connecter l'appartement du 1^{er} étage directement à la salle d'activité ;
- considérant que la demande ne modifie pas la volumétrie existante, à l'exception de la couverture de la cour jouxtant le corps de bâtisse principal, que celle-ci est conforme au R.R.U. ;
- considérant que la situation projetée propose une répartition des espaces de la manière suivante :
 - o au rez-de-chaussée : la 1^{ère} chambre du duplex, un noyau de circulation interne desservant l'appartement et la salle d'activité ensuite la salle d'activité d'une superficie de 197m² et le long du mitoyen de droite n°49, les locaux accessoires à l'activité d'une superficie de +/- 80m² ;
 - o au 1^{er} étage : 2 chambres et les espaces de vie du duplex ;
- considérant que l'activité artistiques proposées est une salle de danse et de répétition de spectacle de théâtre, que celle-ci possède une superficie totale de +/- 272m² ;
- considérant qu'en dehors des liserés commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces à condition de ne pas dépasser 200m² ;
- considérant également que l'augmentation de cette superficie peut être envisagée à condition d'être dûment motivée par des raisons sociales et économiques et à condition de ne pas porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- considérant que la nouvelle activité artistique est aménagée en lieu et place de l'ancien atelier, de l'ancien magasin et de l'ancien bureau, que la superficie dédiée au commerce est dès lors inférieure à la superficie de commerce de 1959 ;
- considérant que la demande réhabilite cet ancien espace en activité permettant une diversité commerciale et une nouvelle dynamique au quartier ;
- considérant le contexte d'intérieur d'îlot, qu'à l'exception du voisin de droite n°49, les parcelles sont bâties pour la plupart par des bâtiments de type entrepôt, que le voisin du fond de parcelle, rue Leopold I n°295, abrite un commerce de type supermarché ;



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: 20/04/2021

- considérant que la demande prévoit de louer cet espace à différentes asbl, compagnies de théâtre, groupes de musique classique, compagnie de danse, que les répétitions se déroulent en journée avec une fermeture des lieux à 21h maximum ;
- considérant que la demande prévoit un système d'isolation acoustique au plafond afin d'éviter toutes nuisances sonores pour les biens voisins ;
- considérant également que la demande s'implante dans un bâtiment existant dont les maçonneries ont été exécutées en matériaux lourds d'une épaisseur de 30cm, que ces matériaux sont également efficaces pour l'isolation acoustique des lieux ;
- considérant également que l'implantation des vestiaires, des sanitaires et de l'espace rangement de la salle de répétition se situe le long du voisin de droite n°49, unique voisin à posséder un jardin accessible, que cet aménagement permet de créer un espace tampon entre la salle de répétition et ce voisin ;
- considérant également que la situation de fait de cet espace est une salle de répétition de danse et de théâtre depuis 10 ans, que celle-ci n'a pas susciter de plaintes émanant des voisins ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 3 chambres (type loft) au 1^{er} étage et au rez-de-chaussée de l'immeuble en intérieur d'îlot, que cet appartement se répartit tout en longueur le long du mitoyen voisin gauche n°53, que celui-ci se répartit comme suit :
 - au rez-de-chaussée : une chambre de 26m² ;
 - au 1^{er} étage : un espace séjour/salle à manger/cuisine de 93m² ouvert sur une terrasse, une chambre de 23m² avec salle de douche, un bureau, une salle de bain, une chambre de 18m², un dressing et une circulation verticale directe avec la salle de répétition du rez-de-chaussée ;
- considérant que les aménagements proposés répondent aux normes minimales de confort ;
- considérant néanmoins que la chambre de 23m² au 1^{er} étage déroge au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond, en ce que celle-ci possède une hauteur de 2,45m au lieu de 2,50m ;
- considérant de plus que l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée n'est pas une solution optimale quant aux nuisances sonores engendrées par le passage des usagers de la salle de répétition ;
- considérant qu'en situation de fait, et espace est occupé en bureau ; que dès lors cet usage est préférable à un usage de chambre ; qu'il y a lieu de dédier cet espace à un bureau ;
- considérant qu'il s'agit d'aménagements n'ayant pas susciter de travaux lourds, que ceux-ci ont été réalisés sans modifier la structure existante ;
- considérant qu'il s'agit d'un ancien atelier réhabilité en logement, que dès lors la fonction de logement est renforcée ;
- considérant également qu'il s'agit d'une chambre confortable de 23m² répondant aux normes minimales de superficie et d'éclairage naturel ;
- considérant que la demande propose également de percer une baie dans le mitoyen de gauche n°53 afin que la chambre de 18m² profite d'un apport de lumière naturelle suffisant ;
- considérant que cette nouvelle baie se situe à une hauteur d'allège de 1,90m, que sa largeur est de 4m, que celle-ci est conforme au code civil ;
- considérant qu'un accord dûment signé par le propriétaire voisin n°53 nous a été fourni ;
- considérant néanmoins que la superficie nette éclairante de cette baie ne nous a pas été communiquée, qu'il y a dès lors lieu de prévoir une surface de vitrage de 3,6m² minimum afin de répondre aux normes minimales d'éclairage naturel ;
- considérant que les aménagements proposés répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur, que cet appartement de type loft offre de grands espaces de vie permettant d'accueillir une famille ;
- considérant de ce qui précède que la dérogation au R.R.U. titre II art.4 concernant la chambre de 23m² 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: 20/04/2021

- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse de 32m² au 1^{er} étage sur la toiture de la salle de répétition ;
- considérant que cette terrasse est mono orientée vers le voisin de droite n°49, qu'elle se situe à une distance de 4,90m de l'axe mitoyen de ce voisin, que dès lors elle est conforme au code civil en ce qu'elle n'induit pas de vue directe et oblique chez ce voisin ;
- considérant néanmoins qu'un brise vue d'une hauteur de 2m est prévu sur l'angle de cette terrasse, que celui-ci est prolongé d'un garde-corps ;
- considérant que le brise vue ainsi que le garde-corps dérogent au R.R.U. titre I art.6 toiture éléments techniques en ce que ceux-ci ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant qu'au regard du contexte de l'intérieur d'îlot et plus particulièrement les distances entre la terrasse et les bâtiments voisin, la pose d'un brise vue ne se justifie pas ;
- considérant de plus que la pose d'un brise vue n'est pas un aménagement qualitatif et durable ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le brise vue, que si le besoin est de créer une intimité de la terrasse, des bacs à plantes peuvent être aménagés en lieu et place du brise-vue, que la pose de bacs à plantes est un aménagement plus qualitatif permettant de verduriser l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'afin d'assurer la sécurité de cette terrasse, les bacs à plantes ne suffisent pas et qu'il y a dès lors lieu de les compléter avec un garde-corps sur tout le pourtour de la terrasse ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant les modifications, la dérogation au Titre I art.6 éléments techniques est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir une superficie vitrée de 3,6m² dans la chambre de 18m² ;
- supprimer le brise vue ;

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.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 toiture éléments techniques et le titre II art.4 hauteur sous plafond 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 Ansapach 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S607/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Michel 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gianmarco Melloni

Objet / Betreft: régulariser la devanture et porte d'entrée de l'immeuble (P.V. B.R./083/18), poser une nouvelle devanture en bois de couleur noir, poser une nouvelle porte d'entrée à l'immeuble en bois de couleur noire, créer un caisson à volet en bois de couleur noir et poser un enduit de couleur gris anthracite sur le pourtour de la devanture et changer l'utilisation du rez-de-chaussée de magasin en restaurant (consommation sur place)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – 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 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, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à régulariser la devanture et porte d'entrée de l'immeuble (P.V. B.R./083/18), poser une nouvelle devanture en bois de couleur noir, poser une nouvelle porte d'entrée à l'immeuble en bois de couleur noire, créer un caisson à volet en bois de couleur noir et poser un enduit de couleur gris anthracite sur le pourtour de la devanture et changer l'utilisation du rez-de-chaussée de magasin en restaurant (consommation sur place) ;



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: 20/04/2021

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Maison traditionnelle située rue Neuve n°39-43 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 14/04/2021 repris en annexe ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1930 (réf. T.P. 35916) ayant pour objet « transformations », que les plans de ce permis montrent un magasin au rez-de-chaussée dont la vitrine se compose d'une devanture en bois composée d'un grand châssis fixe, une porte d'entrée pour le commerce, un petit châssis fixe et une porte en bois travaillée pour l'accès aux logements, les plans montrent également que l'ensemble est surplombé d'une imposte vitrée de division identique aux châssis ainsi qu'un soubassement en pierre bleue ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation, établi le 18/10/2018 (P.V. B.R./083/18), fait état des infractions suivantes : «la devanture en bois du rez-de-chaussée a été remplacée par une nouvelle devanture PVC de divisions et sections différentes » ;
- considérant que la demande vise à mettre un terme à la situation infractionnelle par la pose d'une nouvelle devanture en bois peinte en noir, que cette devanture s'inspire des plans de 1930 en ce qu'elle prévoit 3 travées, une imposte vitrée et préserve l'accès distinct au commerce et aux logements ;
- considérant que cette nouvelle devanture se compose d'un grand châssis fixe avec un soubassement vitré, une porte d'accès au commerce, vitrée toute hauteur, un petit châssis fixe avec soubassement vitré et une porte d'entrée aux logements en bois plein ;
- considérant que cette division se rapproche de la situation d'origine de 1930, cependant l'imposte prévue au-dessus du nouvel ensemble en bois est plus petite de 37cm que l'imposte d'origine, que de plus les divisions proposées sur cette imposte s'écartent de la division d'origine ;
- considérant que les proportions de la nouvelle imposte et ses divisions ne sont pas en harmonie avec les proportions de la façade et en particulier du rez-de-chaussée, qu'il y a dès lors lieu de revoir la hauteur de cette imposte afin qu'elle corresponde à la hauteur d'origine ;
- considérant également que les châssis proposés possèdent un soubassement vitré, que ce soubassement était, à l'origine, en pierre bleue, que le soubassement vitré projeté ne permet pas de marquer une assise au bâtiment et dénature la typologie de l'immeuble, que dès lors il y a lieu de retrouver un soubassement en pierre bleue sous les châssis fixe de la vitrine, que la hauteur de ce soubassement doit être homogène sur l'ensemble de la façade ;
- considérant que les plans d'origine montrent un caisson à volet intérieur, que celui-ci a été démoli, pour laisser place à un nouveau caisson à volet extérieur, que celui-ci sera en bois peint en noir ;
- considérant que la pose de ce caisson à volet extérieur induit que les proportions de la vitrine soient réduites et que cela nuit à l'esthétique de l'immeuble ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un volet ajouré à condition que le caisson du volet soit intégré à l'intérieur du volume bâti ;
- considérant que la demande prévoit également la pose d'un enduit de teinte gris clair sur le pourtour de l'ensemble vitrine et porte d'entrée d'accès aux logements ;
- considérant que cet enduit marque une rupture nette avec le reste de la façade, que la couleur gris clair ne sera pas en harmonie avec la couleur crème de la façade des étages ;
- considérant de plus que les nouvelles menuiseries en bois sont noires, que celles-ci sont déjà en rupture avec le reste de la façade, que néanmoins la couleur noire permet de marquer la fonction commerciale du rez ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un enduit de teinte identique sur l'ensemble de la façade avant ;
- considérant également que par rapport aux plans d'origine l'alignement de la vitrine a été modifié, que la nouvelle vitrine se situe plus en recul par rapport au plan de la façade ;



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: 20/04/2021

- considérant qu'il y a lieu de revoir les proportions de l'ensemble de la nouvelle vitrine afin qu'elle respecte les proportions d'origine, qu'il y a également lieu de recréer les soubassements en pierre bleue, que dès lors les nouveaux châssis peuvent retrouver leur alignement d'origine par rapport au plan de la façade ;
- considérant que la pose d'un nouvel ensemble en bois de teinte noire s'inscrit dans une volonté d'améliorer la situation en infraction et permet de marquer la fonction de commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que la démarche est positive mais qu'elle doit permettre de retrouver une cohérence esthétique par rapport à cet immeuble situé non loin de la place des Martyrs ;
- considérant qu'en séance l'architecte a fait part de la volonté du demandeur de placer un volet au droit de la porte d'entrée du logement pour des raisons de sécurité ;
- considérant que cet élément n'apparaît pas sur les plans de la demande introduite ;
- considérant cependant que ce placement n'est pas envisageable ;
- considérant que la demande prévoit également de changer l'utilisation de magasin au rez-de-chaussée en commerce de type Horeca avec possibilité de consommer sur place, boissons et nourriture ;
- considérant que le restaurant projeté s'adresse principalement à une clientèle locale (riverains et travailleurs) en ce que ses horaires sont de 12h à 15h et de 18h à 23h, que dès lors celui-ci ne devrait pas entraîner de problème majeur en terme de circulation et de parkings ;
- considérant que l'aménagement d'un restaurant contribue au développement et à l'animation du quartier, que celui-ci constitue une réelle plus-value dans le contexte urbain qui l'entoure (rue Neuve) ;
- 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 :

- revoir la composition de la devanture afin de l'assoir sur un soubassement en pierre bleue dans l'esprit de la situation de droit ;
- supprimer le caisson à volet en extérieur et le placer à l'intérieur du volume bâti ;
- prévoir un enduit de teinte identique sur l'ensemble de la façade de ton clair ;
- placer la nouvelle vitrine sur l'alignement d'origine ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V409/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Verhoeven 28 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hakan Aydinalp

Objet / Betreft: modifier le nombre de logement dans l'immeuble (de 1 à 2), créer une extension au 2ème étage, couvrir la cour et supprimer une baie en façade avant afin d'agrandir la porte de garage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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 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.);
- 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 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 04/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier le nombre de logement dans l'immeuble (de 1 à 2), créer une extension au 2ème étage, couvrir la cour et supprimer une baie en façade avant afin d'agrandir la porte de garage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I article 4 profondeur de la construction et article 6 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: 20/04/2021

- considérant qu'il n'existe pas pour ce bien de plan historique déterminant la situation de droit de l'immeuble ainsi que sa date de construction ;
- considérant néanmoins que l'analyse des photos orthographiques montre que le bien est bâti depuis au moins 1930, que celui-ci consiste d'un immeuble surplombé d'une toiture à versants avec une annexe arrière et un espace cour non couvert ;
- considérant que l'analyse des photographies et de la situation de fait jointes au dossier montre une maison de gabarit de R+1+toiture qui se distribue comme suit :
 - au sous-sol : des espaces cave et locaux techniques ;
 - au rez-de-chaussée : un garage 2 emplacements et un parking bicyclettes de 6 emplacements ;
 - au 1er étage : un espace séjour/salle à manger et cuisine de 34m², une salle de bain et 2 chambres en façade arrière de respectivement 9m² et 14 m² ;
 - combles : non aménagés ;
- considérant que la typologie du bien ainsi que la largeur de sa façade, 6m, laisse à penser que cette maison a été bâtie pour accueillir une famille, que sa typologie s'apparente dès lors à une typologie de maison unifamiliale ;
- considérant dès lors que la demande vise à créer deux logements dans l'immeuble, que la situation projetée se présente comme suit :
 - au sous-sol : 2 caves privatives, un local poubelles, un local compteur et une cave commune ;
 - au rez-de-chaussée : un garage 2 emplacements sur toute la surface ;
 - au 1er étage : un appartement deux chambres composés d'un espace séjour/salle à manger et cuisine de 34m², d'une salle de bain et de 2 chambres (en façade arrière) de respectivement 10 m² et 14 m² ;
 - sous les combles : un appartement deux chambres composés d'un espace séjour/salle à manger et cuisine de 34m², d'une salle de bain et de 2 chambres (en façade arrière) de respectivement 10 m² et 14 m² ;
- considérant que pour aménager les combles, la demande prévoit la construction d'un étage supplémentaire au niveau de l'annexe, que sa profondeur est de 4,85m, sur toute la largeur de la façade arrière et sur une hauteur de 2,95m ;
- considérant que ce nouveau volume déroge au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'il dépasse de plus de 3m le profil voisin le moins profond, voisin n°26 ;
- considérant également que ce nouveau volume entraîne la rehausse des murs mitoyens, que la hauteur totale de ce nouveau volume est de 10,90m à partir du niveau du sous-sol, qu'au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de la toiture du nouveau volume dépasse de 2,20 le mur mitoyen existant, que dès lors le nouveau volume déroge au R.R.U. Titre I art.6 toiture (hauteur) ;
- considérant que ce nouveau volume est créé pour accueillir deux chambres de respectivement, 10m² et 14m² ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cette rehausse, à savoir, le voisin de droite d'un gabarit de R+2+toiture plate, bâti sur toute la profondeur de la parcelle et le voisin de gauche de gabarit R+2+toiture à versants et une série d'annexes de profondeur différentes ;
- considérant que le bien est également bordé en façade arrière par le parc de Tour & taxi ; que cela induit une large vue dégagée en façade arrière sur un bel espace vert ; qu'à partir du parc les façades arrières sont très visibles ;
- considérant que la demande prévoit, en façade arrière, de s'aligner sur les façades du voisin de droite, que cette intention est positive en ce qu'elle permet de former un front bâti continu en façades arrières ;
- considérant que les façades arrières sont très visibles depuis l'espace public ; qu'elles nécessitent un traitement aussi qualitatif que les façades 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: 20/04/2021

- considérant que les ouvertures proposées en façade arrière sont trop verticales, qu'il y a lieu de créer des baies plus horizontales afin d'être plus en harmonie avec les voisins ; que ces modifications ont pour but d'intégrer de manière plus esthétique le nouveau volume bâti ;
- considérant que les logements sont conformes aux normes actuelles de confort ; que cependant le séjour de l'appartement 2 chambres du 2ème étage déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce que sa superficie nette éclairante est inférieure à 1/12 ème de la superficie du séjour ;
- considérant qu'il s'agit d'une dérogation minime, que le reste de l'appartement répond au R.R.U. titre II ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également de couvrir la cour afin d'étendre le rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle, que la couverture de la cour entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction en ce qu'elle dépasse les ¾ de profondeur de la parcelle ;
- considérant également que la couverture de la cour déroge au R.R.U. titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins et art.13 maintien d'une surface perméable en ce qu'elle ne permet pas le développement de la flore et en ce qu'elle ne préserve pas une surface perméable ;
- considérant que la superficie de cette cour est minime, que de plus l'immeuble est bordé par un grand parc, que dès lors la couverture de la cour peut être acceptée ; que les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.12 et art.13 sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également de supprimer une baie en façade avant afin d'agrandir la porte de garage de l'immeuble ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison de type Beaux-Arts d'influence Art Déco, que cette façade conserve ses caractéristiques et proportions d'origine ; que de plus elle participe à une certaine homogénéité de la rue ;
- considérant que les travaux projetés en façade avant dénature la lecture de cette façade ; que de plus ces travaux pourraient créer un précédent dans ce quartier ; qu'il est dès lors souhaitable de conserver les ouvertures et proportions de celles-ci et de ne pas supprimer la petite fenêtre et de ne pas agrandir la porte de garage de l'immeuble ;
- 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 FAVORABLE à condition de :

- de marquer plus l'horizontalité des baies en façade arrière ;
- d'harmoniser la couleur de la façade avec une teinte claire ;
- de préserver la baie en façade avant et de ne pas agrandir le garage ;

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I article 4 profondeur de la construction, article 6 toiture (hauteur), art.12 aménagements des zones de cours et jardins et art.13 maintien d'une surface perméable, ainsi que le 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K891/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Kruipweg 61 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mouloud- Atoui Nadia Amghar-Badaoui

Objet / Betreft: démolir la toiture à versants existantes et construire un étage supplémentaire à toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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:

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 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 à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir la toiture à versants existantes et construire un étage supplémentaire à toiture plate ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U. titre I art.5 hauteur de la façade avant et art.6 toiture (hauteur) et application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- 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: 20/04/2021

- considérant qu'il n'existe pas d'archives pour ce bien ;
- considérant que la demande précise dans son formulaire de demande de permis d'urbanisme que le bien est affecté au logement unifamilial ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre que le bien existe depuis 1961, que celle-ci montre également une annexe bâtie en façade arrière depuis 1971 ;
- considérant la typologie de l'immeuble, qu'il s'agit d'une maison mitoyenne de gabarit R+1+toiture à versants, dont la superficie plancher est de 43m², que le bien a sans nul doute été érigé pour abriter une famille ; que la situation de fait se présente comme suit :
 - sous-sol : locaux techniques et caves ;
 - rez-de-chaussée : un espace séjour/salle à manger et une cuisine en annexe avec un escalier d'accès au jardin situé en contre-bas ;
 - 1^{er} étage : 2 chambres de respectivement 12,5m² et 9,5m², un bureau ainsi qu'une salle de douche ;
 - combles : un espace de stockage ;
- considérant que la demande prévoit d'ajouter un étage à l'immeuble, que celui-ci consiste d'un volume de 3m de hauteur à toiture plate, qu'il est conçu pour abriter 2 chambres supplémentaires de respectivement 14m² et 10m² ainsi qu'une salle de douche ;
- considérant que cette rehausse s'étend sur toute la largeur de l'immeuble, que sa nouvelle façade s'inscrit dans l'alignement de la façade actuelle et que les baies qui y sont prévues sont également dans l'alignement des baies des étages inférieurs ;
- considérant que la rehausse est traitée dans la continuité des étages inférieurs, à savoir : la même brique de parement rouge ; et des châssis en bois de ton brun ;
- considérant cependant qu'il sera très difficile de trouver la teinte identique à la brique existante, que la rehausse marquera inévitablement une différence avec la façade existante, que dès lors, afin d'éviter cette différence, il y a lieu de peindre les briques dans une même teinte claire afin d'harmoniser la partie ancienne et la partie nouvelle ;
- considérant que cette rehausse déroge au R.R.U. titre I art.5 hauteur de la façade avant en ce que celle-ci dépasse la hauteur de la façade du voisin le plus haut (n°63) et qu'elle déroge également au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce que la nouvelle toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°63) ;
- considérant que le voisin de gauche, n°59, consiste d'un immeuble de gabarit R+1+toiture à versants et que le voisin de droite, n°63, consiste d'un immeuble de gabarit R+2+ toiture plate ;
- considérant que la hauteur de la rehausse dépasse de 30cm la toiture du voisin le plus haut ; que cette différence est minime et qu'elle permet de créer des chambres d'une hauteur sous plafond de 2,50m ;
- considérant de plus que le contexte urbain qui entoure le bien concerné par la demande est un contexte hétéroclite composé à la fois de maisons mitoyennes de gabarit R+1+toiture à versants et également d'immeubles à appartements de gabarit R+3+toiture plate ;
- considérant que cette rehausse n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que le projet maintient un logement unifamilial et que la création d'une rehausse permettra d'améliorer les qualités résidentielles du bien ;
- 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'uniformiser la façade avant en prévoyant une mise en peinture dans des tons clairs

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I article 5 hauteur de la façade et article 6 toiture (hauteur) 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: P994/2018 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Pépin 4 - 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES LES JARDINS DU SABLON A BRUXELLES, RUE DU PEPIN 4 - DIVERS (MOREAU)

Objet / Betreft: immeuble de logement avec chauffage et 27 emplacements de parking couvert

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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):

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

- considérant qu'il s'agit de la régularisation du PE d'un immeuble de logements avec 27 emplacements de parking ;
- considérant que la demande se situe dans une zone d'habitation au PRAS ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;
- vu l'avis du SIAMU ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- se mettre en conformité avec les remarques faites dans l'avis du service incendie ;
- prévoir au minimum 20 emplacements à destination 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: M23/2017 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Roger van der Weyden 3 1000 Bruxelles
Boulevard Maurice Lemonnier 162 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS (VANDENBULCKE)

Objet / Betreft: Palais du Midi

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

10

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- considérant que la demande vise au renouvellement du permis d'environnement de l'immeuble dénommé "Palais du Midi" ;
- considérant que le site concerné est situé en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics ;
- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 25/03/2021 au 08/04/2021, que celle-ci n'a suscité aucune réaction ;
- vu l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/03/2017, de référence T.1980.2167/61/CS/ac ;
- vu les rapports de contrôle des installations électriques haute et basse tension, qui font état d'infractions et de remarques ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de respecter les conditions émises par le SIAMU dans son avis du 13/03/2017 ;
- de mettre en conformité les installations haute et basse tension.



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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M785/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 4 1000 Bruxelles
Boulevard Maurice Lemonnier 6 1000 Bruxelles
Boulevard Maurice Lemonnier 6A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cyril Bouniol

Objet / Betreft: rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'y aménager un duplex de 3 chambres, transformer le versant arrière en une toiture plate, étendre l'arrière, ajouter un cabanon sur le toit et aménager 2 terrasses

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 19/07/2019 et visant à rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'y aménager un duplex de 3 chambres, transformer la toiture mansardée en une toiture plate, étendre l'arrière et aménager 2 terrasses ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2020 au 8/09/2020 pour les motifs suivants :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- 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 défavorablement et unanimement sur la demande en date du 23/09/2020 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué 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: 20/04/2021

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Immeuble et ancienne rotonde des Panoramas "Castellani", boulevard Maurice Lemonnier 8-14" ;
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 20/04/2020 ;
- considérant que les renseignements urbanistiques datés du 5/06/2018 précisent l'existence régulière d'un commerce au rez-de-chaussée et de 3 unités de logements aux étages ;
- considérant qu'en situation existante de fait, le niveau sous-combles abrite le 3^{ème} logement ;
- considérant que le projet initial vise la démolition de la toiture existante et la construction d'un nouveau volume à 2 niveaux pour la mise en place d'un appartement en duplex inversé de 3 chambres ;
- considérant qu'au point de vue patrimonial, ce bâtiment, de style éclectique sous une toiture à la mansart avec lucarne centrale, présente une architecture caractéristique du boulevard ;
- considérant que les bâtiments de ce tronçon de rue sont érigés dans un style ancien, avec une architecture homogène et une série de toiture à versants ;
- considérant le rythme vertical de l'immeuble rendu par la division en 3 registres réguliers de fenêtres et de travées ;
- considérant que dans le projet initial, la transformation de la toiture classique de l'immeuble en toiture plate et le traitement esthétique de cette rehausse conçue de manière contemporaine (accentuant l'horizontalité de l'intervention), ne tenaient pas compte du contexte architectural environnant du boulevard et dénaturaient les caractéristiques architecturales du bien ;
- considérant que ces travaux portaient préjudice à la qualité patrimoniale et esthétique de l'immeuble et du tracé du lieu ;
- considérant de plus que ces travaux généraient des dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'il prévoyait la rehausse du mur mitoyen droit et de gauche de plus de 3m et à l'art. 6 (éléments techniques), en ce qu'un cabanon pour escalier était prévu sur la toiture plate projetée et en ce que le projet prévoyait l'installation de 2 terrasses ;
- considérant que la rehausse du bâtiment de 2 niveaux était surmontée d'une toiture plate aménagée en terrasse ;
- considérant que le mur mitoyen droit existant, faisant l'objet d'une rehausse, est placé parallèlement à la façade latérale du bâtiment contigu ; que ce dernier se situe contre la Rotonde classé ;
- considérant que le voisin droit ne bénéficie pas d'un recul nécessaire pour bénéficier d'un ensoleillement optimal ; que la rehausse projetée initialement aggravait cette situation en occultant la vue déjà peu dégagée tout en projetant de l'ombre sur ce voisin ;
- considérant de plus que la rehausse de ce mur était utilisée en grande partie comme un écran pour la terrasse projetée ;
- considérant que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) et art. 6 (éléments techniques) n'ont pas été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant qu'en plus de ces dérogations, l'aménagement du duplex dérogeait également au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond de la chambre n°3 et 4 était de 2.40m au lieu de 2.50m, et à l'art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie éclairante de la chambre n°1 et 2 était inférieure à la norme ;
- considérant que le logement se trouvait dans la rehausse projetée, dont sa volumétrie n'était pas acceptable ;
- considérant que ces dérogations au R.R.U., titre II, art. 4 et 10 n'ont pas été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/12/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;



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: 20/04/2021

- 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 et visent à supprimer quelques dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit de maintenir le principe du brisis et du terrasson en façade avant et de les redresser légèrement ; de transformer le versant arrière de la toiture en une toiture plate sur laquelle sera aménagée une terrasse ; de diminuer la rehausse du mur mitoyen droit ; de réduire la largeur de la terrasse au niveau sous-comble en prévoyant une zone de recul latéral non accessible de 1.90m depuis l'axe mitoyen droit et de revoir l'aménagement du duplex de façon à supprimer les dérogations aux normes d'habitabilité ;
- considérant que le projet modifié prévoit le maintien du brisis de la toiture et le redressement léger de partie supérieure de cette même toiture mansardée en façade avant ;
- considérant que le projet prévoit d'ajouter une série de fenêtres de toit dans cette partie redressée ;
- considérant que la lucarne centrale à 2 pans est maintenue et que le matériau de revêtement sur la pente supérieure de la toiture est identique à l'original ;
- considérant que l'intervention en toiture ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que le maintien de cette toiture à rue, permet de conserver les caractéristiques du bâtiment ainsi que le paysage urbain traduit par la succession de bâtiments anciens et de caractère ;
- considérant que les différentes interventions du projet modifié sont surtout localisées du côté de la façade arrière ;
- considérant que le projet modifié continue à déroger au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'il prévoit la rehausse du mur mitoyen droit de 1.90m et de gauche de plus de 3m ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'un cabanon pour escalier est prévu sur la toiture plate projetée et en ce que le projet prévoit l'installation de 2 terrasses au niveau des combles et sur la toiture de l'immeuble ;
- considérant que la rehausse du mitoyen droit a pour but de bénéficier d'un volume au 3ème étage parallélépipède dépourvu de toiture en pente pour y aménager une 3ème chambre ;
- considérant que la demande modifiée atténue la dérogation sur cette partie du mur de droite, en supprimant le brise-vue d'une hauteur de 1.90m prévu initialement pour la terrasse ;
- considérant que la terrasse projetée initialement au niveau des combles s'étalait jusqu'au mur mitoyen ;
- considérant que le projet modifié prévoit un retrait latéral de 1.90m agrémentée de végétation, permettant de se conformer au code civil relatif aux vues sur les propriétés voisines ;
- considérant en outre, qu'un garde-corps d'une hauteur de 1m surmonte la rehausse du mur mitoyen, tandis qu'il entoure une zone non accessible de la terrasse ;
- considérant qu'en vue de garantir la non accessibilité d'une partie de la terrasse, il y a lieu de prévoir un garde-corps supplémentaire situé à 1.90m de la limite mitoyenne ;
- considérant que par cette intervention, la rehausse projetée reste ponctuelle et concerne uniquement le 3ème étage ;
- considérant que la rehausse du mitoyen gauche au 3ème étage est justifiée par la nécessité de prolonger l'escalier principal pour accéder au nouveau logement en duplex ;
- considérant qu'un cabanon est également prévu dans la continuité de la cage d'escalier pour atteindre la terrasse projetée sur le toit de l'immeuble ;
- considérant que la façade arrière du voisin contigu gauche présente un mur aveugle sans fenêtres ;
- considérant que la rehausse ne porte pas atteinte à l'ensoleillement de ce voisin et n'est pas de nature à lui porter préjudice ;



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: 20/04/2021

- considérant que contrairement à l'aménagement d'une terrasse qui dominait la surface totale de la toiture de l'immeuble dans la demande initiale, la nouvelle configuration de la terrasse dans le projet modifié est mieux adaptée et sa superficie est réduite dû au maintien de la toiture mansardée en façade avant ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'implanter cette terrasse en retrait de 0.60m de la façade arrière ;
- considérant que sa position en retrait et sur le toit de l'immeuble, entourée de mur mitoyen haut ne donnera vue que sur des toits environnants ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) et art. 6 (éléments techniques) sont acceptables ;
- considérant qu'en ce qui concerne le duplex projeté, l'agencement et la superficie des pièces habitables répondent aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que le projet permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant toutefois, que le plancher créé entre les 2 niveaux de la toiture se situe contre le vitrage de la lucarne de la façade avant ;
- considérant que sa position n'assure pas, d'une part, la perception homogène et esthétique de cette lucarne, et d'une autre part, l'ouverture de ses châssis ;
- considérant qu'il y a lieu de trouver une solution technique pour éviter que le plancher traverse le niveau de la lucarne ;
- considérant de ce qui précède, moyennant la modification demandée, 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 :

- de placer un garde-corps supplémentaire en retrait de 1.90m entre la zone accessible et la zone inaccessible plantée ;
- trouver une solution technique pour éviter que le plancher ne traverse le niveau de la lucarne et adapter les plans en conséquence ;
- maintenir des ouvrants au droit de la lucarne tels que repris sur les plans introduits.

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. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) et art. 6 (éléments techniques) 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B121/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Bruyn 199 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CPAS de Bruxelles - A.S.B.L. (Rita GLINEUR)

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un logement en vestiaire sans modifier l'aménagement intérieur ni le volume.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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):

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

- attendu que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'une zone de parc, et à proximité d'une zone verte et d'une zone verte à haute valeur biologique au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à : changer l'affectation d'un logement en vestiaire sans modifier l'aménagement intérieur ni le volume ;
- considérant que la demande a été déclarée complète en date du 27/01/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : prescription générale 0.12 :
modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'habitation, zone mixte, zone de forte mixité, zone administrative ou zone d'entreprise en milieu urbain
- considérant que la demande est dispensée de l'avis Siamu en application de l'art. 2. 7° c) de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 sur Service Incendie et d'Aide Médicale urgente (modification de la destination ou de l'utilisation d'un local ou de plusieurs locaux totalisant une superficie de plancher inférieure à 100 m²;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise ;
- vu le permis d'urbanisme 04/PFD/224961 visant à : construire 12 blocs résidentiels faisant un total de 200 appartements moyens avec un commerce et un bâtiment à usage d'équipement de quartier (salle polyvalente) ;



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: 20/04/2021

- vu le permis d'urbanisme 04/PFD/637131 visant à : aménager un parc public, planter des arbres de haute tige et modifier le relief du sol, notifié le 25/07/2018 ;
- vu le permis d'urbanisme 04/PFD/1734999 visant à : modifier installer un terrain multisport (Bruyn nord), une aire de compostage comprenant un chalet de stockage et un broyeur (Bruyn Ouest) et le changement du revêtement d'un cheminement dévolu aux modes actifs (permis modificatif du permis 04/PFD/637131) ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement à aménager un vestiaire à destination du personnel chargé de l'entretien des espaces verts avoisinants ;
- considérant que le demandeur (CPAS de Bruxelles) fera appel à son département Emploi et Economie Sociale, qui favorise et développe des activités d'économie sociale dans des secteurs porteurs d'emploi avec une finalité de service à la collectivité plutôt que de profit ;
- considérant plus précisément qu'il sera fait appel au service Ecoflore qui est un service d'entretien et de jardinage favorisant l'insertion socioprofessionnelle de personnes faiblement qualifiées dans le secteur de l'entretien de espaces verts, ce qui assimile la demande à la création d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public ;
- considérant que la présente demande ne comporte aucun travaux soumis à permis d'urbanisme et se limite au changement d'affectation, de logement vers équipement d'intérêt collectif ;
- considérant la situation de la demande à l'égard du plan régional d'affectations des sols (PRAS) et en particulier de la prescription 0.12 ;
- considérant que cette dernière, dans son point °4, autorise la suppression d'un logement pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que l'opération n'aboutit qu'à la suppression d'une seul logement de petite taille (studio), situé au rez-de-chaussée du bloc E, portant de la sorte le nombre total de logements de 200 à 199,
- considérant que cette opération est facilement réversible le cas échéant, seule la cuisine étant démontée ;
- considérant pour les raisons invoquées ci-dessus que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R854/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 10 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Carine Lasnier

Objet / Betreft: aménager les combles, créer une lucarne en façade arrière, créer une terrasse sur la toiture plate, remplacer la fenêtre de toit existante de la toiture en façade avant par une nouvelle plus large ainsi que l'ajout d'une seconde fenêtre de toit dans l'axe des baies et de la porte d'entrée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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.);
- 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 demande vise à aménager les combles, créer une lucarne en façade arrière, créer une terrasse sur la toiture plate, remplacer la fenêtre de toit existante de la toiture en façade avant par une nouvelle plus large ainsi que l'ajout d'une seconde fenêtre de toit dans l'axe des baies et de la porte d'entrée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet consiste en un réaménagement des combles pour y accueillir une chambre ;
- considérant que l'escalier d'accès à ces combles est déplacé ;
- considérant que la nouvelle chambre répond aux normes d'habitabilité ;
- considérant que la lucarne existante en façade arrière est agrandie ;
- considérant que cette nouvelle lucarne occupe 2/3 de la largeur de la façade conformément au RRU ;
- considérant qu'elle permet maintenant d'accéder à la toiture plate de l'extension ;
- considérant qu'une terrasse est créée sur la toiture plate de l'extension ;



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: 20/04/2021

- considérant dès lors que le projet déroge au RRU, Titre I, Art.6 Toiture (élément technique) en ce que les garde-corps dépassent du gabarit de la toiture ;
- considérant que des bacs à fleurs sont installés afin de respecter le retrait d'1m90 avec les voisins ;
- considérant que la terrasse respecte le code civil au niveau des vues ;
- considérant que l'aménagement de cette terrasse apporte un espace extérieur de qualité pour l'habitation ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également d'installer deux vélux dans la pente du toit en façade avant ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade avant ;
- 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.

La dérogation au RRU, Titre I, Art.6 Toiture (élément technique) est accordée 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: 20/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E752/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Edmond Tollenaere 99 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Elisabeth Leirens

Objet / Betreft: rénover et agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une annexe sur deux niveaux ainsi qu'une véranda en façade arrière et le remplacement des châssis en façade avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

14 **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.);
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS;
- considérant que la demande vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une annexe sur deux niveaux ainsi qu'une véranda en façade arrière et le remplacement des châssis en façade avant et arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien, en situation de droit (plan de 1932), est une maison unifamiliale d'un gabarit R+1+toiture ;
- considérant que le rez-de-chaussée et l'étage étaient tous deux composés de deux pièces en enfilades donnant sur la cour et le jardin ;
- considérant qu'en situation de fait, la cour a été couverte par une extension sur deux niveaux, le bien étant alors composé de trois pièces en enfilade sur sa partie gauche uniquement ;
- considérant que les photos aériennes historiques ne sont pas de bonnes qualités, il est difficile de déterminer l'année exacte de construction de cette extension, la trace la plus lointaine remonte à 1953 ;
- considérant que le projet consiste en la mise en conformité de cette extension et de la couverture de la cour sur la partie droite restante afin d'occuper toute la largeur de la parcelle ainsi que l'ajout d'une véranda sur la partie droite ;



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: 20/04/2021

- considérant que le bien est enclavé entre deux immeubles de gabarits plus haut et plus profonds ;
- considérant que les extensions ajoutées ne dépassent en profondeur et en hauteur aucun des immeubles voisins et ne sont donc pas dérogoires ;
- considérant cependant que les trois pièces en enfilades au rez-de-chaussée et au premier étage provoquent des dérogations au RRU Titre II, Art.10 (Eclairage naturel) détaillées ci-dessous ;
- considérant que, au rez-de-chaussée, les deux salons et la salle à manger forment une pièce sans séparation de 43,6m² ;
- considérant que la surface éclairante additionnée de la façade avant et arrière est de 6,8m² ;
- considérant que le déficit de surface éclairante est de 1,9m² ;
- considérant que cet agencement est existant depuis les années 50 ;
- considérant que cette typologie de trois pièces en enfilade est très courante dans le bâti bruxellois de l'époque ;
- considérant que l'aménagement permet une meilleure organisation avec un gain de place bienvenu ;
- considérant que la pièce centrale est un deuxième salon et que le premier salon en façade avant profite déjà d'une surface éclairante suffisante ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que, au premier étage, la chambre occupant la pièce centrale est reliée sans séparation au dressing occupant la pièce du fond donnant sur le jardin ;
- considérant que ces deux pièces additionnées ont une superficie totale de 28m² ;
- considérant que la surface éclairante disponible est de 2,9m² ;
- considérant que le déficit de surface éclairante est de 2,7m² ;
- considérant qu'il serait opportun d'intervertir la dressing et la chambre afin que cette dernière profite de plus de luminosité, le dressing n'étant pas considéré comme une pièce de vie ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'extension en façade arrière ;
- considérant dès lors que le projet déroge au R.R.U. titre I art. 6 (éléments techniques) en ce que la pose d'un garde-corps sur la toiture plate dépassent le gabarit de la toiture ;
- considérant que la terrasse respecte le code civil en termes de vue ;
- considérant que l'aménagement ne porte pas préjudice au bien voisin ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant et arrière par des nouveaux châssis en aluminium thermolaqué ton bleu océan ;
- considérant que, en façade avant, les nouveaux châssis ne maintiennent pas la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que la maison constitue un modèle de style Art Déco d'où son inscription à l'inventaire du patrimoine architecturale ;
- considérant que, pour le maintien des qualités patrimoniales, il est nécessaire de conserver des châssis en bois en façade avant ;
- considérant que cette disposition permettra de garantir la finesse des profils des châssis et une homogénéité de style en façade avant (ce que ne permet pas la technique alu-bois) ;
- considérant qu'il serait préférable de garder l'imposte des fenêtres en partie haute comme à l'origine ;
- considérant que la simplification de la division des châssis ne semble pas préjudiciable mais qu'il est important de conserver la trame principale d'origine de ceux-ci.
- considérant qu'en façade arrière, pour garantir une qualité patrimoniale du bien, des garde-corps de terrasse plus discret en fer semblent opportuns ;
- considérant que les baies vitrées du rez-de-chaussée en façade arrière pourraient être plus en adéquation avec les baies existantes (dimensions, proportions, division) ;



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: 20/04/2021

- 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 :

- revoir l'aménagement du premier étage afin d'assurer un meilleur éclairage naturel aux chambres en inversant le dressing et la chambre ;
- prévoir des châssis en bois en façade avant avec imposte en partie haute et une division respectant la trame principale d'origine et fournir le RAL envisagé ;
- prévoir en façade arrière un garde corp plus discret en fer ;
- prévoir en façade arrière des baies plus en adéquation avec les baies existantes.

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. 6 (éléments techniques) 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