



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

*Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: M1253/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Maria-Christinastraat 36 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Betcenter Group Aspx - N.V.

Objet / Betreft: verbouwen van de gevel van het commercieel gelijkvloers, overdekken van de koer en gebruikswijziging van textielzaak naar een speelhal voor sportpronostieken (reeds uitgevoerd)

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:**

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

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: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: J937/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Jean-Baptiste Depairelaan 92 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Ruben & Anouk Lefever - Van de Kelder

Objet / Betreft: uitbreiden van een ééngezinswoning ter hoogte van de halfondergrondse verdieping en de 2de verdieping, wijzigen dakvorm en plaatsen van een terras met vaste luifel op het gelijkvloers

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:

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebieden van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/11/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 15/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een ééngezinswoning ter hoogte van de halfondergrondse verdieping en de 2de verdieping, wijzigen dakvorm en plaatsen van een terras met vaste luifel op het gelijkvloers betreft;
- overwegende dat het niet vergund bijgebouw afgebroken wordt;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond 25/03/2021 tot 08/04/2021 voor volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken) en art.6 (dak - hoogte); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de 2-gevelwoning bestaat uit een half-ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en 2 verdiepingen met een gedeeltelijk hellend dak;
- overwegende dat het straat- en het tuinniveau ongeveer hetzelfde is, maar dat het gelijkvloers ongeveer 1m35 hoger gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag als doel heeft de kwaliteit van de ééngezinswoning te verhogen door enkele beperkte uitbreidingen en verbouwingen te voorzien en de dakvorm te wijzigen;
- overwegende dat in de half-ondergrondse verdieping, een hobbyruimte aan de tuinzijde gecreëerd wordt van ongeveer 25m<sup>2</sup> door enkele muren te verwijderen en een nieuwe te plaatsen;
- overwegende dat de vloer ongeveer 30cm verlaagd wordt, waardoor een vrije hoogte ontstaat van 2m30, in overeenstemming met de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V.;
- overwegende dat de nieuwe ruimte extra geïsoleerd wordt en toegang biedt tot een koer;
- overwegende dat deze koer hetzelfde niveau krijgt als die van de nieuwe ruimte en ongeveer 2m dieper wordt dan de bestaande toestand;
- overwegende dat de koer door het bovenliggend terras voor 2/3 overdekt is;
- overwegende dat er vanaf de koer via enkele brede treden met tussenliggend bordes toegang is tot de tuin;
- overwegende dat het terrasvloer op het gelijkvloers dieper gemaakt wordt, gelijk met de diepte van de scheidingmuren;
- overwegende dat bijgevolg vanop het terras, maar ook vanop de nieuwe trap tussen terras en tuin, schuine zichten ontstaan;
- overwegende dat deze situatie dus niet conform is met het Burgerlijk Wetboek betreffende de zichten en bijgevolg aangepast moet worden;
- overwegende dat de achtergevel op het gelijkvloers volledig opengewerkt wordt met 1 grote centrale gevelopening zodat er een groter contact ontstaat tussen terras en keuken/leefruimte;
- overwegende dat de bestaande luifelconstructie als overkapping van het terras hergebruikt zal worden, op dezelfde plaats, na de aanpassing van het terras en de gevelopening;
- overwegende echter dat deze gevelbreedte luifel niet vergund is en dat deze afwijkingen genereert;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art. 4 (bouwdiepte) en art. 6 (bouwhoogte) want de luifel op het terras overschrijdt het diepst en hoogst mandelig bouwwerk;
- overwegende dat deze afwijkingen miniem zijn;
- overwegende dat er geen reacties zijn ten gevolge van het openbaar onderzoek, waaruit kan verondersteld worden dat de luifelconstructie geen negatieve invloed heeft op de mandelige bouwwerken;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte) en art.6 (bouwhoogte) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de niet-vergunde verandaconstructie op de eerste verdieping afgebroken wordt en dat het plat dak ingericht wordt als terras, zonder dat dit afwijkingen genereert;
- overwegende dat deze afbraak meer natuurlijk licht in de woning toelaat;
- overwegende dat het bestaand bijgebouw van de eerste verdieping opgetrokken wordt tot en met de 2<sup>de</sup> verdieping, om zo een extra polyvalente kamer te creëren;
- overwegende dat deze uitbreiding geen afwijkingen genereert en een harmonie brengt in de achtergevel;
- overwegende dat het dak aan de achtergevel verhoogd wordt tot dezelfde hoogte van het bijgebouw;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- overwegende dat de nieuwe achtergevel geïsoleerd wordt en dat de gevelopeningen in de achtergevel groter worden;
- overwegende dat het gedeeltelijk hellend dak vervangen wordt door een plat dak, waarbij de voorgevel ongeveer 1m hoger wordt, zonder de hoogst mandelige gevel te overschrijden;
- overwegende dat de bestaande kroonlijst bewaard blijft zodat de verhoging zich goed integreert;
- overwegende dat de voorgevel met schrijnwerk ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de ruimtes in de 2<sup>de</sup> (bovenste) verdieping een vrije hoogte hebben van ongeveer 3m, wat het comfort aanzienlijk verhoogt;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

### **GUNSTIG advies op voorwaarde:**

- de buitentrap en het terras op het gelijkvloers aan te passen, zodat het burgerlijk wetboek betreffende de zichten gerespecteerd wordt en dit zonder een nieuwe afwijking te genereren;

De afwijkingen van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte) en art.6 (bouwhoogte) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T918/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Théophile De Baisieux 174 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jean-Claude Richard

Objet / Betreft: construire un garage donnant sur l'avenue Ernest Masoin et mettre en conformité l'extension arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire un garage donnant sur l'avenue Ernest Masoin et mettre en conformité l'extension arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés en partie ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.5 du titre I du R.R.U. (hauteur de la façade avant), dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 ; qu'il est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant qu'il existe déjà une extension au 1<sup>er</sup> étage sur la partie gauche de la maison unifamiliale ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'extension est construite sur l'entièreté de la largeur de la parcelle et s'aligne en profondeur à l'extension du n°176 ;
- considérant que l'extension induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse en hauteur le profil voisin de gauche ;
- considérant que les locaux habitables existants au rez-de-chaussée ne bénéficient pas d'un éclairage naturel conforme aux normes actuelles ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que les modifications apportées en façade arrière réduisent d'avantage l'éclairage naturel de la pièce centrale ;
- considérant néanmoins, que l'extension plus largement vitrée crée des espaces mieux éclairés en façade arrière ;
- considérant qu'aucune modification des châssis n'est prévue en façade avant ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond des locaux habitables aménagés dans l'extension est inférieure aux normes du R.R.U. Titre II ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée est construite en partie sous la salle de bain existante ;
- considérant que la dalle de sol de la salle de bain n'était pas isolée ce qui impliquait un pont thermique important ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors, que les dérogations susmentionnées sont acceptables ;
- considérant qu'au vu des problématiques de stationnement dans le quartier, le demandeur prévoit de construire un garage en fond de parcelle ;
- considérant que le terrain est traversant et que l'arrière de la parcelle jouxte l'Avenue Ernest Masoin ; que l'entrée du garage se fera par cette avenue ;
- considérant que le garage projeté présente les dimensions de 5,13m sur 6m sur une hauteur de 2,87m avec toiture plate ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.5 (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la construction en façade avant est inférieure à la hauteur de référence la plus basse ;
- considérant que le volume projeté, visible depuis l'espace publique ne s'inscrit pas dans le gabarit des bâtiments contigus ;
- considérant que celui-ci est préjudiciable en termes de vue pour les biens voisins ;
- considérant par ailleurs, que le volume diminue la superficie perméable de la zone de cour et jardin ;
- considérant que le demandeur indique que le voisin de gauche prévoit également de construire un garage ;
- considérant que les matériaux prévus pour le garage sont des briques de parement de ton brun/rouge et la porte de garage en PVC de ton blanc ;
- considérant néanmoins, que cette partie de l'Avenue Ernest Masoin est bâtie de manière aléatoire ;
- considérant que plusieurs constructions, abritant des garages privés bordent l'avenue Ernest Masoin ;
- considérant aussi, le carport et le garage existant à l'arrière des parcelles n°164 et n°168 de la rue Théophile de Baisieux n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la construction d'un garage nuit au bon aménagement de cette avenue ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021*

- considérant qu'octroyer ce type de construction entrainerait un effet pervers et pourrait entrainer une série de demande de même nature et compromettrait un développement harmonieux le long de cette voirie ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas construire de garage en fond de parcelle ;
- considérant d'autre part, qu'une partie de la zone de cour et jardin est aménagée en terrasse ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que les différents aménagements nuisent au développement de la flore ;
- considérant néanmoins, que vu l'étendue de la parcelle, la zone de cour et jardin conserve plus de 50% de sa surface aménagée en jardin en pleine terre ;
- considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;
- considérant en outre, que la couleur de la façade avant a été modifiée et que la façade est actuellement recouverte d'un cimentage peint en orange ;
- considérant que la rue observe des maisons principalement peintes en blanc / crème et que ponctuellement, il y a des constructions en briques de ton rouge ;
- considérant que cette façade a été peinte sans autorisation ;
- considérant que cette couleur vive ne s'inscrit pas dans l'ensemble de la rue et que dès lors, il y a lieu de peindre la façade en blanc voir crème ;
- 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 :**

- ne pas construire de garage à l'arrière de la parcelle ;
- repeindre la façade avant en blanc ou crème (fournir un code RAL) ;

**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 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et Titre II, art.10 (éclairage naturel) et 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 Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1131/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Trône 12 1000 Bruxelles  
Rue du Trône 4 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: mettre en conformité l'extension d'une cave sous la rampe, l'extension du commerce (chambre froide), la fermeture d'un aéra aux étages, l'extension au 4ème étage pour un nouvel accès à la terrasse, l'extension arrière au 5ème étage, l'escalier d'accès au 5ème étage, les baies de la façade latérale, le recul de la devanture du commerce de +/- 130cm, la fermeture de l'entrée cochère, la modification de la vitrine et le remplacement des châssis en bois par des châssis en pvc, modifier les baies en façade arrière, réaménager 5 logements aux étages ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu 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 le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/12/2020 ;
- 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 l'extension d'une cave sous la rampe, l'extension du commerce (chambre froide), la fermeture d'un aéra aux étages, l'extension au 4ème étage pour un nouvel accès à la terrasse, l'extension arrière au 5ème étage, l'escalier d'accès au 5ème étage, les baies de la façade latérale, le recul de la devanture du commerce de +/- 130cm, la fermeture de l'entrée cochère, la modification de la vitrine et le remplacement des châssis en bois par des châssis en pvc ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que la demande vise également à modifier les baies en façade arrière et à réaménager 5 logements aux étages ;

En ce qui concerne l'aménagement et l'affectation :

- considérant que la situation de droit se présente comme suit :

- sous sol : caves sur la quasi-totalité de la parcelle avec garage privé situé à l'arrière, accessible depuis une rampe et allée cochère,
- rez : commerce en façade avant avec son logement située dans la partie arrière accessoire au commerce
- R+1/+2/+3 : 1 logement 2 chambres par étage,
- R+4 : 1 studio dans la pièce à rue côté mitoyen de gauche et chambres pour la pièce à rue côté mitoyen de droite et pour la partie arrière,
- R+5 : mansarde avec 2 lucarnes en façade avant ;

- considérant que dès 1926, il existe un petit ascenseur desservant tous les niveaux ;

- considérant que la situation de fait se présente comme suit :

- sous sol : caves sur la quasi-totalité de la parcelle avec une grande cave dans la partie arrière, le garage n'est plus utilisé comme parking, en effet la configuration des châssis en façade avant ne permet plus de faire entrer une voiture dans le bâtiment,
- rez : commerce sur toute la surface du rez de chaussée,
- R+1/+2/+3 : 1 bureau par plateau, les aménagements intérieurs des 3 étages sont identiques,
- R+4/+5 : 1 bureau sur 2 niveaux ;

- considérant que la situation projetée se présente comme suit :

- sous sol : plusieurs caves pour le commerce, 4 caves pour les logements, un local poubelle, un local vélo avec accès cave commerce, local chaufferie, local compteur, local entretien,
- rez : snack avec accès distinct,
- Rez : accès logements et rampe pour accès local vélo et cave commerce,
- 1er : Appartement A : logement 4 chambres de 161,2m<sup>2</sup> avec 1 terrasse,
- 2ème : Appartement B : logement 4 chambres de 161,2m<sup>2</sup> avec 1 terrasse,
- 3ème : Appartement C : logement 4 chambres de 161,2m<sup>2</sup> avec 1 terrasse,
- 4ème /5ème : Appartement D : logement 2 chambres de 107,2m<sup>2</sup>,
- 4ème : Appartement E : logement 2 chambres de 104,1m<sup>2</sup> avec 1 terrasse ;

- considérant que la notice explicative demande une dérogation en ce qui concerne l'éclairage naturel du séjour de l'appartement D au 4ème étage et du séjour de l'appartement C au 3ème étage ;

- considérant que le R.R.U. titre II s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre ;

- considérant que l'objectif du Titre II est de veiller au respect des normes d'habitabilité des logements ; qu'il s'applique cependant de manière modulable aux immeubles existants dans la mesure où il peut ne pas être possible pour tous les actes et travaux apportés à un immeuble existant de respecter les normes prescrites ;

- considérant, dans le cas présent, que s'agissant d'une situation existante dans un bien existant, il est important de conserver la typologie de la façade ;

- considérant, pour ce motif, que les dérogations sollicitées aux normes d'éclairage naturel du titre II du R.R.U. sont acceptables ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant en ce qui concerne les locaux communs qu'une grande cave dédiée au commerce est créée et se situe en fond du local vélo ;
- considérant par conséquent que la fonction logement et commerce sont entremêlées ;
- considérant que dans le cadre du bon aménagement des lieux, les deux fonctions doivent être séparées ;
- considérant que le commerce dispose déjà de nombreuses caves et qu'il y a lieu dès lors si nécessaire pour le commerce, de créer un accès distinct et une cave distincte sans interaction avec la fonction logement ;

### En ce qui concerne les modifications de volume :

- considérant qu'au sous-sol, les caves du bâtiment s'étendent partiellement sous la rampe extérieure ;
- considérant qu'il s'agit actuellement d'une petite cave commerce ;
- considérant qu'au vu de son implantation et de la vétusté de cette construction souterraine, il peut être supposé comme le mentionne la notice explicative que celle-ci a du être créée à l'époque des travaux de transformation ;
- considérant qu'originellement au rez-de-chaussée, le commerce disposait d'un logement attenant, et d'une terrasse ;
- considérant que dans les faits, cette terrasse a été refermée et a été intégrée au volume bâti ;
- considérant que ce volume devenu une chambre froide liée au commerce ;
- considérant que cette extension n'a pas nécessité la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la toiture plate de ce volume n'est pas accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage, un garde-corps permettant de limiter la taille de la terrasse arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant qu'il existait, à l'origine, un aéra entre le 1<sup>er</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage, vraisemblablement en vue d'aérer les wc et d'apporter un jour dans les halles d'entrée des logements ;
- considérant que cet aéra a été supprimé, que les plateaux ont été agrandi et que l'espace ainsi créé a été ajouté aux espaces de vie ;
- considérant qu'une extension a été réalisée au 4<sup>ème</sup> étage, contre le mur mitoyen de droite, afin de disposer d'une pièce plus importante pour faire la liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
- considérant qu'une extension a été réalisée au 5<sup>ème</sup> étage contre le mur mitoyen de droite afin de pouvoir créer une salle de bain à l'appartement E ;
- considérant que ces extensions n'ont pas nécessité de rehausse du mitoyen et ne présentent pas de dérogations ;
- considérant qu'un escalier a été créé entre le 4<sup>ème</sup> étage et le 5<sup>ème</sup> étage afin d'accéder à la terrasse et au 5<sup>ème</sup> étage plus aisément ;

### En ce qui concerne la façade latérale de l'extension latérale :

- considérant que la partie centrale des baies est arrondie et que les baies sont en 3 parties et non en 2 comme sur les plans d'archives ;

### En ce qui concerne la façade arrière du bâtiment principal :

- considérant que dans le cadre du réaménagement intérieur et dans le but d'améliorer l'habitabilité des unités, il est proposé en situation projetée de revoir la façade arrière du bâtiment principal ;
- considérant que celle-ci comporte des châssis en débord par rapport à la façade et qu'afin de la simplifier, le projet prévoit la pose d'une isolation et la mise en œuvre baies de taille plus importante ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant que le commerce disposait d'une grande devanture fixe et que l'entrée pour le commerce se faisait latéralement via l'entrée cochère ;
- considérant que la devanture et l'entrée cochère ont été reculées d'environ 1.30m par rapport à l'alignement ;
- considérant que l'entrée du commerce se fait directement par la rue, avec une subdivision de la devanture en 3 parties avec un châssis de ton noir pour démarquer la fonction "commerce" ;
- considérant que l'accès à l'allée cochère est également divisée en 3 parties, identiques au commerce, mais de ton gris moyen, comme les châssis des étages ;
- considérant que les châssis existants aux étages ont été remplacés par des châssis en PVC structuré, imitation bois, de ton gris moyen ;
- considérant que la pose de châssis en pvc est dommageable à l'esthétique et à l'esprit architectural d'origine du bien ;
- considérant que le retrait de la vitrine par rapport à l'alignement ne génère pas de nuisance ;
- considérant cependant que la mise en place de pvc est contraire au respect du patrimoine du caractère du bien et qu'il y a lieu de remplacer la vitrine ainsi que la porte cochère par des châssis en bois, lors du prochain changement ;
- considérant que la vitrine du commerce ne dispose pas de volet ;
- considérant qu'il y a lieu soit d'en prévoir soit de prévoir un engagement y relatif ;
- 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 :**

- lors du prochain changement de châssis, placer des menuiseries en bois sur l'ensemble de la façade avant,
- soit signer un engagement relatif à l'absence de volet soit prévoir des volets en adéquation avec l'esthétique originale du bâtiment.

**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 II art. 10 en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables 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: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P571/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Priemstraat 49 - 51 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: De Eik - N.V.

Objet / Betreft: wijzigingen van de woningen op de 3de verdieping van een woongebouw (van 1 appartement met 2 kamers en 1 appartement met 3 kamers naar 3 appartementen met 2 kamers) en dichtmaken van een terras in de voorgevel (reeds uitgevoerde werken)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Sint-Jan Berchmanscollege, inclusief de St. Michielskapel);
- overwegende dat de aanvraag het wijzigingen van de woningen op de 3<sup>de</sup> verdieping van het woongebouw aan de Priemstraat (van 1 appartement met 2 kamers en 1 appartement met 3 kamers naar 3 appartementen met 2 kamers) en het dichtmaken van een terras in de voorgevel betreft;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
- gelet op het advies (zonder opmerkingen) van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (K.C.M.L.) van 14/04/2021;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 13/09/1993 (ref. TP 107358 - P15/1992) met als onderwerp "a) het bouwen kant Priemstraat van een appartementsgebouw met een handel op het gelijkvloers; b) het afbreken en heropbouwen van het gebouw Nieuwland n°40 en renoveren van n° 38 voor woningen op de verdiepingen en multifunctioneel gebruik op het gelijkvloerse; c) het renoveren van 2 bestaande gebouwen in de centrale zone tussen A en B en oprichten van een uitbreiding, het geheel met multifunctionele functie.";



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- overwegende dat deze vergunning, op de 3<sup>de</sup> verdieping van het woongebouw aan de Priemstraat, 1 appartement met 2 kamers en 1 appartement met 3 kamers toeliet;
- overwegende dat, volgens de vergunning (P15/1992), de 2 woningen op de 3<sup>de</sup> verdieping als volgt waren ingedeeld:
  - appartement D3: met een eetkamer/living, een keuken, 2 slaapkamers, een badkamer en een wc, met een plafondhoogte van 2,62m, en beschikt over een terras aan de voorgevel (toegankelijk vanuit de living),
  - appartement E3: met een living, een keuken, 3 slaapkamers, een badkamer en een wc, met een plafondhoogte van 2,62m, en beschikt over 2 terrassen aan de voorgevel (1 toegankelijk vanuit de living en 1 vanuit de 1<sup>ste</sup> slaapkamer);
- overwegende dat er, volgens de huidige aanvraag, op de 3<sup>de</sup> verdieping, 3 woningen worden ingericht:
  - appartement D3: met een nieuwe indeling voor de eetkamer/keuken, met behoud van de 2 slaapkamers, de badkamer en de wc, en zonder terras,
  - appartement B3: met een nieuwe indeling voor de living/keuken, de 2 slaapkamers, de badkamer en de wc, en met behoud van het terras (dat toegankelijk wordt vanuit de living/keuken),
  - appartement C3: met een nieuwe indeling voor de living, de keuken, de 2 slaapkamers, de badkamer en de wc, en met behoud van het terras (dat toegankelijk wordt vanuit de living);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) omdat de oppervlakte van de keuken (5,50m<sup>2</sup>) en de 1<sup>ste</sup> slaapkamer (10,20m<sup>2</sup>) in het heringerichte appartement C3 kleiner is dan de voorgeschreven norm (min. 8m<sup>2</sup> en 14m<sup>2</sup>);
- overwegende dat de oppervlakte van de keuken en de 1<sup>ste</sup> slaapkamer in het oorspronkelijke appartement wel voldeden aan de norm;
- overwegende dat er in het betreffende appartement C3 één slaapkamer dient ingericht te worden die voldoet aan de minimum oppervlakte van 14m<sup>2</sup>, in overeenstemming met de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte);
- overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) niet aanvaardbaar is voor de slaapkamers;
- overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) aanvaardbaar is voor de keuken;
- overwegende echter dat de glazen wand tussen de keuken en de living zou kunnen verwijderd worden;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de 1<sup>ste</sup> slaapkamer (1,70m<sup>2</sup>) in het nieuw ingerichte appartement B3 en van de 2<sup>de</sup> slaapkamer (0,80m<sup>2</sup>) van in het heringerichte appartement C3 kleiner is dan de voorgeschreven norm (min. 2,84m<sup>2</sup> en 1,90m<sup>2</sup>);
- overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar is voor een bestaand gebouw;
- overwegende dat in de voorgevel, ter hoogte van de 3<sup>de</sup> verdieping, 1 van de 3 terrassen wordt dichtgemaakt (het terras aan de linkerkant behorend tot het oorspronkelijk vergund appartement D3);
- overwegende dat het dichtgemaakte gedeelte van de gevel wordt voorzien van een gevelbekleding in sierpleister, in een lichte tint in overeenstemming met de bestaande gevel, en het nieuw geplaatste raam wordt uitgevoerd in aluminium, in overeenstemming met de bestaande ramen;
- overwegende dat deze aanpassingen zich inschrijven binnen de algemene architectuur van de gevel;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

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

**GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**

- in het appartement C3 één slaapkamer in te richten die voldoet aan de minimum oppervlakte van 14m<sup>2</sup>, in overeenstemming met de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte);

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van Gew.S.V. voor wat betreft Titel II art. 3 (oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H793/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Haute 195 1000 Bruxelles

Rue des Capucins 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Calle Alta - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme réf. H2/2014: changer la destination d'une partie logement au 1er étage en bureau, modifier les aménagements intérieurs et modifier les façades à rue

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:

6

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

- vu le 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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- 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 et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est repris dans une zone de protection autour de biens classés (Palais Minerve - Ancien cinéma Rialto et Athénée Funck-André - Institut Diderot);
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021;
- considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme réf. H2/2014: changer la destination d'une partie logement au 1<sup>er</sup> étage en bureau, modifier les aménagements intérieurs et modifier les façades à rue;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants: application des prescriptions générales 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12 (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et de la prescription particulière 2.2 (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500m<sup>2</sup>) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques) du PRAS, dérogation à art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques), art. 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du R.R.U.;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur la surélévation de 2 étages autorisée dans le permis H2/2014 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/04/2021 ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/09/2015 (réf. P.U. H2/2014) ayant pour objet « démolir et reconstruire l'immeuble sis rue des Capucins n°71, démolir l'immeuble d'angle sis rue Haute n°195 hormis ses façades à rue afin de reconstruire un immeuble de 12 logements, 1 bureau et un rez-de-chaussée commercial, rénover et restaurer les façades en voirie » ;
- considérant que ce permis est mis en œuvre et que les travaux sont en cours ;
- considérant que la présente demande porte sur les modifications par rapport au permis délivré ;
- considérant que le P.U. H2/2014 autorise :
  - au rez-de-chaussée: un commerce,
  - au 1<sup>er</sup> étage: un bureau,
  - du 1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup> étage: 12 logements (3 app. 1 ch., 6 app. 2 ch., 3 app. 3 ch.),
  - au sous-sol: 10 emplacements de parking pour voitures et 6 emplacements pour vélos;
- considérant que, par rapport au permis délivré, le logement 1.2 au 1<sup>er</sup> étage est supprimé et la surface est annexée au bureau ;
- considérant que le bureau, localisé au 1<sup>er</sup> étage au sein d'un immeuble à appartements, sera consacré à l'exercice d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, et présente une surface inférieure à 15% de la surface de plancher de l'immeuble ;
- considérant dès lors que le projet répond à la prescription 0.12 du PRAS ;
- considérant que le projet ne prévoit plus que 11 logements (3 app. 1 ch., 5 app. 2 ch., 3 app. 3 ch.) ;
- considérant que l'aménagement intérieur des logements est légèrement modifié ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond de la pièce de vie (séjour/cuisine) dans le logement 4.2 est réduite à 2,47m (norme : min. 2,50m) ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie nette éclairante de plusieurs locaux habitables des logements est inférieure à la norme (min. 1/5 de la superficie de plancher) ;
- considérant que l'éclairage concerne principalement les baies des façades à rue ;
- considérant que ces façades sont préservées et que les dimensions des baies sont inchangées ;
- considérant la qualité des logements projetés, qu'ils répondent aux exigences actuelles de confort ;
- considérant que les dérogations sont minimales ;
- considérant que le projet présente un programme diversifiant de logements et renforce l'offre résidentiel dans le quartier ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) et art. 10 (éclairage naturel) sont acceptables ;
- considérant que la circulation verticale (la cage d'escalier et l'ascenseur) est modifiée pour répondre aux normes incendie ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que, au sous-sol, l'aménagement des caves, locaux communs et locaux techniques est légèrement modifié et un emplacement pour voiture est transformé en parking pour vélos (4 places) ;
- considérant que le projet ne prévoit plus que 9 emplacements de parking pour voitures et prévoit 10 emplacements pour vélos ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre VIII art. 6 (emplacements), en ce qu'il prévoit moins de 1 emplacement de parking par logement, et au R.R.U. Titre IV art. 7 (emplacements), en ce qu'il ne prévoit pas d'emplacement pour personnes à mobilité réduite ;
- considérant que la superficie disponible du sous-sol et la disposition des lieux ne permettent pas l'insertion de 2 emplacements supplémentaires, ni de créer des emplacements de parking plus grands ;
- considérant la situation du projet dans le centre-ville et l'accessibilité en transport en commun ;
- considérant que les emplacements pour vélos sont augmentés ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre VIII art. 6 (emplacements) et au Titre IV art. 7 (emplacements) sont acceptables ;
- considérant que le P.U. H2/2014 autorise :
  - la démolition (hormis les façades) et la reconstruction de l'immeuble d'angle, présentant un gabarit de R + 4 + 2 niveaux supplémentaires au-dessus des façades existantes traité d'une manière contemporaine avec des façades en mur-rideau,
  - la démolition et la reconstruction de l'immeuble rue des Capucins n°71, faisant partie intégrante de l'ensemble du bâtiment à angle,
- considérant que, par rapport au permis délivré, la structure portante (colonnes et poutres) est modifiée ;
- considérant que le projet prévoit une rehausse plus importante du mur mitoyen droit, côté rue des Capucins n°71 (à hauteur des 2 terrasses pour les bureaux) (3m au lieu de 1,90m) ;
- considérant que le projet prévoit une rehausse plus importante du mur mitoyen gauche, rue Haute n°203 (5,25m au lieu de 4,70m), et une implantation de ce mur en retrait de la limite mitoyenne ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 3 (implantation), en ce que le mur n'est pas implanté sur ou contre la limite mitoyenne, et au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), en ce que le projet dépasse le bâtiment gauche dû à la rehausse du mur mitoyen ;
- considérant en outre que le projet déroge au R.B. art. 52 pour l'épaisseur d'un mur mitoyen (min. 0,28m) ;
- considérant que les murs mitoyens existants des biens avec les voisins contigus sont particulièrement hauts, vu le gabarit des constructions existantes environnantes et la situation du bâtiment actuel sur un angle ;
- considérant que les rehausses projetées ne sont pas de nature à nuire aux conditions d'habitabilité des immeubles voisins ;
- considérant le peu d'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments contigus ;
- considérant que les gabarits du futur bâtiment s'intègrent d'une manière satisfaisante aux gabarits des bâtiments contigus ;
- considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 3 (implantation) et art. 6 (toiture - hauteur) et au R.B. art. 52 sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 16 (collecte des eaux pluviales) en ce qu'elle ne prévoit plus de citerne ;
- considérant que la citerne d'eau de pluie n'est pas réalisée pour des raisons techniques ;
- considérant que 32m<sup>2</sup> de toiture plate est aménagée en toiture verte ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 16 (collecte des eaux pluviales) 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que, en façade à rue, à hauteur du rez-de-chaussée, l'auvent et les vitrines sont modifiés ;
- considérant que l'ensemble existant est démoli ;
- considérant qu'un soubassement en pierre bleue et un habillage de façade en bois sont placés ;
- considérant que cet habillage présente une saillie de 25cm ;
- considérant que les portes sont modifiées ;
- considérant que la porte de l'entrée vers les logements est réalisée en ferronnerie et les vitrines en châssis métalliques, couleur RAL 9011 ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de volets pour les vitrines commerciales, parce que d'un point de vue esthétique et commercial il a été opté de garder les vitrines visibles à tout moment ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé ;
- considérant qu'un auvent plus léger est placé sur des consoles en ferronnerie d'inspiration art déco ;
- considérant que cet auvent présente une hauteur libre supérieure à 2,50m et un retrait du trottoir supérieur à 35cm ;
- considérant qu'il présente une saillie de 1,25m / 1,64m ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 10 (saillies) en ce que la saillie de l'habillage de façade est supérieure à 12cm (sur les premiers 2,50m de hauteur de façade) et en ce que la saillie de l'auvent est supérieure à 1m (au-delà des premiers 2,50m de hauteur de façade) ;
- considérant que toute saillie, même autorisée mais non conforme aux règlements communaux ou régionaux en vigueur, fera, après contrôle, l'objet d'une redevance pour occupation du domaine public ;
- considérant qu'un engagement relatif aux saillies extraordinaires et à la redevance y afférente a été signé ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 10 (saillies) est acceptable ;
- considérant que, en façade à rue, à hauteur du volume supérieur, le garde-corps (initialement prévu sans montants visibles) est modifié et qu'un lit de briques sur chant, un couvre-mur en pierre bleue et un garde-corps supplémentaire, vitré avec des montants de ferronnerie d'inspiration art déco, sont placés ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que le nouveau garde-corps dépasse la toiture ;
- considérant que le garde-corps est placé pour sécuriser la terrasse et que des lors, cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le mur rideau est modifié, la division des châssis est revue (e.a. dimensions des vitrages, intégration de fenêtres ouvrantes supplémentaires, partiellement opaque) et les panneaux en aluminium sont remplacés par de la céramique, teinte noir ardoise ;
- considérant que le mur végétal est supprimé (façade NO) ;
- considérant que, dans le contexte de la façade existante, le projet améliore globalement la situation de fait par l'homogénéisation du style Art-Déco sur l'ensemble des façades ;
- considérant cependant que, concernant l'auvent qui courait sur l'ensemble du rez-de-chaussée, la C.R.M.S. souligne son intérêt et demande sa restitution selon le modèle originel ;
- considérant qu'il faut veiller aux détails techniques pour aboutir à un projet de qualité, qu'il y a lieu de :
  - fournir des détails techniques de l'auvent proposé,
  - fournir une palette de couleur pour la devanture et l'harmonisation avec la façade en général ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021*

- 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 sous réserve de :**

- fournir des détails techniques de l'auvent proposé ;
- fournir une palette de couleur pour la devanture et l'harmonisation avec la façade en général ;
- prévoir une profondeur de l'auvent constante ;

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. 3 (implantation), art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques), art. 10 (saillies) et art. 16 (collecte des eaux pluviales), Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) et art. 10 (éclairage naturel), Titre IV art. 7 (emplacements) et Titre VIII art. 6 (emplacements) et au R.B. en ce qui concerne art. 52 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C747/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Quai du Chantier 13 - 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMSET SEMICONDUCTORS - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer deux fenêtres au rez-de-chaussée en porte d'accès, créer un espace vélo et un local poubelle au n°13

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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):

7

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 60-07Bis Quartier Anvers - Yser (zone 7) bd. Léopold II entre la place Saintelette et la porte D'Anvers », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1993-04-08 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de façade à ériger dans un style contemporain au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer deux fenêtres au rez-de-chaussée en porte d'accès, créer un espace vélo et un local poubelle au n°13 ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été déposé en 1993 ayant pour objet "démolitions et reconstruction", que ce permis portait sur le n°13 ;
- considérant que la situation existante indiquait que le plancher du rez-de-chaussée était de niveau avec le trottoir, qu'il n'y avait pas de plancher entre les deux fenêtres faisant l'objet de la demande ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que ce permis avait pour objectif de proposer un nouveau bâtiment ;
- considérant que ce permis a été classé sans suite après la commission de concertation ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural, qu'il fait partie du dépôt de tissus Wyers (Quai au Foin 55-57, Quai du Chantier 13, 11) ;
- considérant que la demande a pour objet de transformer deux fenêtres superposées dans un même plan au rez-de-chaussée du n°13 en une porte d'entrée ;
- considérant que les façades aux n°13 et 15 Quai du Chantier ne comportent actuellement aucune porte d'entrée ; mais bien une succession de 3 portes sectionales et une baie à l'extrême droite ;
- considérant que la transformation projetée d'induit pas de modifications structurelles ;
- considérant que le n°13 Quai au Chantier est repris au PPAS comme étant en zone de façade à ériger en style contemporain ;
- considérant que la nouvelle porte est proposée en aluminium gris clair ;
- considérant néanmoins, qu'il s'agit de bâtiments de style industriel, repris à l'inventaire du patrimoine architectural, qui ont su garder une belle homogénéité malgré de nombreuses modifications réalisées sans permis, comme le remplacement de l'ensemble de châssis, des portes sectionales, la modification de certaines baies, et la création de baies, ... ;
- considérant de plus, que ces fenêtres ajoutées au n°13, en dessous de la corniche, modifient la façade de l'immeuble reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que toutes ces interventions n'ont pas été réalisées dans un projet d'ensemble et que cette modification de baie vient s'ajouter aux modifications susmentionnées ;
- considérant cette demande est guidée par la création d'un local vélos (20 emplacements) ainsi qu'un local poubelle ;
- considérant que ce local vélos a pour but d'inciter les usagers de l'immeuble à utiliser des modes alternatifs à la voiture et de favoriser la mobilité « douce » ;
- considérant néanmoins, que la nouvelle porte d'entrée débouche directement sur un rack pour 5 vélos, que cela pourrait poser problème pour la circulation et l'évacuation en cas de stationnement de vélos plus grands comme un vélo cargo ;
- considérant que pour accéder aux autres racks à vélo il faut passer par la zone de chargement-déchargements ;
- considérant qu'il y a lieu de proposer un autre aménagement intérieur permettant de séparer l'espace vélo du chemin d'évacuation et d'optimiser la circulation ;
- considérant que l'accès au local vélo sert également d'entrée ; et que l'aménagement projeté n'a pas tenu compte des flux in / out ; ni de l'accessibilité aux PMR ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le local vélos en prenant en compte les dimensions nécessaires pour avoir un sas d'accueil compatible avec les PMR, au flux in / out de l'immeuble ; à la gestion du parking mais également de la place nécessaire à la manipulation des vélos ;
- considérant par conséquent, que tant la demande relative à l'aménagement du local vélos que de la modification de la baie doivent être compris dans un projet d'ensemble ;
- considérant qu'en l'état, il n'est pas possible d'évaluer le projet ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R913/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Ranson 31 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Isabelle Dessart

Objet / Betreft: démolir un garage annexe pour étendre la maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée, un niveau sous toiture, lucarne sur le versant arrière et ajouter une fenêtre de toit dans la toiture existante côté rue

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:

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé (n°1352 : lot n°2, délivré le 28/06/2004) ;
- 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 ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir un garage annexe pour étendre la maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée, un niveau sous toiture, lucarne sur le versant arrière et ajouter une fenêtre de toit dans la toiture existante côté rue ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 8/04/2021 pour le motif suivant : dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet existant est établi comme suit : un rez-de-chaussée, partiellement sur cave du côté gauche, comprenant les locaux de vies avec une buanderie et un garage annexe à droite de l'habitation, un étage sous toiture comprenant 3 chambres et une salle-de-bain ;
- considérant que la demande modifie l'extension du garage au rez-de-chaussée, en l'allongeant jusqu'à l'alignement de la façade avant et jusqu'à l'alignement postérieur du voisin droit au n°35 ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un étage sous-toiture sur l'extension droite, pour une 4<sup>e</sup> chambre avec lingerie et salle-de-douche ;
- considérant que le Permis de Lotir non périmé PL AN 1352 autorisait une dérogation à l'article 123 du R.B. pour le lot 2, en ce que le lot 1 est grevé d'une servitude d'écoulement des eaux usées du lot 2 ;
- considérant que le lot 2 est le projet qui nous concerne, le lot 1 étant le voisin droit au n°35 ;
- considérant que le Permis de lotir prévoit que la dérogation n'est plus acquise en cas de travaux portant sur les installations sanitaires du lot 2 ;
- considérant que le lot 2 a déjà fait l'objet d'un raccordement indépendant à l'égout et que donc cette dérogation n'est plus d'actualité, que les autres prescriptions du permis de lotir portent sur le lot 1 et ne concerne donc pas ce projet ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (toiture) en ce que le faite de l'extension est plus haut que les voisins droits et gauches de 50cm ;
- considérant que le nouveau versant avant de l'extension est aligné à la toiture existante du bâtiment principal et que le nouveau versant arrière est aligné au voisin droit ;
- considérant que la différence de hauteur est minime, qu'elle se marque au faite et non aux corniches ;
- considérant dès lors que la dérogation lors au R.R.U. Titre I article 6 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.B. article 40, en ce que la profondeur des fondations est inférieure à 2m50 ;
- considérant que cet article a pour but d'éviter des reprises en sous-œuvre lors de constructions mitoyennes ;
- considérant que les bâtiments voisins sont construits ;
- considérant que le mur mitoyen avec le voisin de droite au numéro 35 a déjà fait l'objet d'une reprise en sous-œuvre pour l'extension du garage, le voisin droit étant sur caves ;
- considérant que pour respecter l'article 40 du R.B. il serait nécessaire de faire une reprise en sous-œuvre sous la maison existante ce qui représenterait un risque pour sa stabilité ;
- considérant que l'architecte auteur du projet a prévu de lier les fondations de l'extension avec le mur mitoyen du voisin droit ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.B. art. 40 est acceptable, la construction telle que prévue n'entravera pas des éventuels travaux futurs sur le bien voisin ;
- considérant que la construction de l'annexe n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que les travaux permettent l'aménagement au premier étage d'une « master bedroom », mais que la circulation interne n'est pas modifiée, que cela implique de traverser la chambre n°2 - ou la salle-de-bain - pour atteindre cette nouvelle chambre ;
- considérant dès lors que la chambre 2 est plutôt à considérer comme un bureau ou un espace polyvalent, la situation des lieux ne permettant pas d'intimité pour cette pièce ;
- considérant autrement que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles et est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant qu'en séance le demandeur a signalé vouloir placer un ascenseur dans le garage afin d'accéder directement à la chambre de l'étage ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021*

- considérant toute fois qu'il n'a pas fourni de plan à l'appui de cette proposition ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser la demande sur ce point ;
- 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 :**

- **considérer la chambre 02 comme un bureau / espace polyvalent ou créer un couloir pour avoir un accès direct ;**
- **fournir les plans reprenant la localisation de l'ascenseur.**

**Les dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture et l'article 40 du RB en ce qui concerne la profondeur des fondations 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*





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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P931/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue De Pascale 43 - 49 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG

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

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

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/03/2021

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

#### ABSTENTION :

Bruxelles Environnement car absent(s) lors de la séance avec débat public.

9

#### AVIS MAJORITAIRE :

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

- attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation des Sols dénommé « PPAS Belliard- Etterbeek » (n° 60-41), approuvé le 18/02/2016, en zone d'habitation prioritaire renforcée au plan des affectations et en catégorie I (bâtiment remarquables et/ou historiques et monuments classés) au plan d'implantation ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation de logement à équipements intérêt collectifs, et à rehausser une annexe ;
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour la rubrique suivante :
  - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 06/11/2020 ;
- 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 0.7 : équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrite dans la zone ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- Prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - Article 126 §11 1° : dérogation à un PPAS :
    - Art. 2.1.2 : dérogation : superficie max équipement = 150 m<sup>2</sup> ;
    - Art. 3.1.2 : dérogation limite extrême des constructions ;
    - Art. 3.1.3 : dérogation regroupement parcellaire en catégorie I ;
  - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
    - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
    - Art. 6 : toiture (hauteur) ;
    - Art. 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- vu l'avis SIAMU (réf CP.2000.009/3/APM/ac) du 29/12/2020, favorable sous conditions ;
- vu l'avis Access&Go du 16/12/2020, libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. L'équipement d'intérêt collectif ne comporte aucune entrée de plain-pied. De plus, des marches non compensées par ascenseur entrave la circulation. La toilette PMR doit comprendre une aire de transfert face à la porte de 110 cm de large. Les circulations sont trop étroites. »
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/01/2021 au 25/02/2021, enquête pendant laquelle 5 réclamations écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
- considérant que les réclamations portent principalement sur :
  - le changement d'affectation de logement vers équipement d'intérêt collectif va à l'encontre de la philosophie du PPAS qui vise à protéger le logement au sein du quartier, et le fait que cet équipement est davantage assimilable à une fonction de bureau ;
  - le fait que seules les pages impaires du rapport d'incidences étaient disponibles sous forme numérique durant l'enquête ;
- vu le permis d'urbanisme du 24/11/2003 (04/PFD/148181) visant à modifier la destination existante (bureau au rez-de-chaussée, logements aux premier et deuxième étages) en équipement sans travaux avec maintien du logement sous toiture (rue De Pascale 45-47) ;
- considérant que la demande porte sur trois entités distinctes en situation existante :
  - L'immeuble n°43, entièrement affecté au logement (4 logements) ;
  - L'immeuble n° 45-47, affecté en équipement d'intérêt collectif avec un logement de fonction au 3<sup>ème</sup> étage ;
  - L'immeuble n° 49, entièrement affecté au logement (5 logements) ;
- considérant que la demande vise plus précisément à :
  - Changer l'affectation de logement à équipements d'intérêt collectif, en totalité pour le n° 43, et partiellement pour le n° 49 (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) ;
  - Créer des connexions internes entre le n° 43 et le n° 45-47 au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage afin d'étendre l'affectation d'équipement sur ces niveaux ;
  - Supprimer le logement de fonction du 3<sup>ème</sup> étage du n° 45-47 au profit d'une extension de l'équipement ;
  - rehausser une annexe au rez-de-chaussée et premier étage du n° 43 ;
  - aménager des terrasses sur des toitures plates au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage du n° 43 ;
- considérant que malgré son changement d'affectation partiel, le n° 49 est maintenu en tant qu'entité distincte ;
- considérant que le changement d'affectation réduit le nombre de logements de 10 à 2 unités sur l'ensemble des trois parcelles, et réduit la superficie plancher totale hors sol pour le logement de 694,40 m<sup>2</sup> à 111,27 m<sup>2</sup> (soit une diminution de 583,13 m<sup>2</sup>) ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que l'annexe I renseigne erronément la modification du nombre de logements de 5 à 1, alors que les plans font état d'un changement de 10 (y compris le logement de fonction) à 2 sur l'ensemble des trois immeubles, qu'il y a lieu de clarifier cette information ;
- considérant que parallèlement, la superficie dédiée à l'équipement est portée de 572,38 m<sup>2</sup> à 1.155,51 m<sup>2</sup> hors sol (soit augmentation de 583,13 m<sup>2</sup>), et de 1.466,21m<sup>2</sup> en comptant le sous-sol du n° 43, et le rez-de-jardin du n° 45-47 ;
- considérant que les locaux sont destinés à la représentation auprès de l'union européenne du Land Tyrol (Autriche), et des provinces autonomes du Sud-Tyrol et de Trentino (Italie), déjà présente en situation existante au n° 45-47 ;
- considérant que le changement d'affectation proposé est conséquent, et porte la superficie de l'équipement au-delà du maximum autorisé par la prescription 2.1.2 du PPAS (max 250 m<sup>2</sup> par immeuble), à savoir 1.324,60m<sup>2</sup> pour le n° 43-45/47 et 141.61m<sup>2</sup> pour le n° 49) ;
- considérant cependant que la suppression de superficies de logement est autorisable pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, en vertu de la prescription 0.12 4° du PRAS, et que la prescription 0.7 du PRAS autorise le dépassement des superficies de plancher autorisées par les prescriptions particulières de la zone, moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité ;
- considérant qu'en application du principe de la hiérarchie des normes, le plan régional d'affectation du sol (PRAS) est hiérarchiquement supérieur à un plan particulier d'affectation du sol (PPAS), qu'en cas de contradiction entre une norme supérieure et une norme inférieure, c'est la norme supérieure qui trouve à s'appliquer ;
- considérant cependant que ce changement d'affectation, portant sur l'équivalent de 4 parcelles, met en péril la continuité du logement telle que souhaitée par la prescription 2.2.6 du PPAS et que l'un des axes principaux du PPAS est de maintenir et de protéger la fonction résidentielle dans la zone ;
- considérant également que les deux logements maintenus, au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du n° 49 ne disposent pas d'espace extérieurs, contrairement à certains autres logements supprimés, et ne disposent pas de très bonnes qualités d'habitabilité (accès à la chambre via la salle de bains au 2<sup>ème</sup> étage, normes de superficie du RRU non respectées pour le logement du 3<sup>ème</sup> étage) ;
- considérant par ailleurs que leurs circulations communes ne sont pas dissociées par rapport à celle de l'équipement aux étages inférieurs, ce qui assimile ces logements davantage à des logements de fonction accessoires à la fonction principale d'équipement, ce qui équivaut à dire que c'est en réalité la totalité de la superficie plancher concernée au n° 49 qui fait l'objet d'un changement d'affectation ;
- considérant pour ces raisons qu'il y aurait lieu de maintenir au sein du projet une fonction résidentielle autonome et substantielle afin de garantir la continuité du logement souhaitée par le PPAS, tout en veillant à améliorer les qualités d'habitabilité des logements concernés ;
- considérant que les modifications volumétriques portent sur le rehaussement des toitures d'annexes au n° 43, à savoir :
  - Niveau de la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée portée de 3,54m à 4,13m (rehausse de 0,59m) ;
  - Niveau de la toiture de l'annexe au premier étage portée de 6.55m à 7,82m (rehausse de 1,27m) ;
- considérant que ces modifications volumétriques se font en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elles dépassent de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 41) ainsi que la hauteur des annexes des deux bâtiments contigus ;
- considérant que la profondeur des annexes est portée respectivement à 22.47m au rez-de-chaussée et à environ 15.86m au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation à l'art. 3.1.2 et au plan d'implantation du PPAS limitant la profondeur des annexes à 14.00m maximum ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021*

- considérant que ces modifications de volume n'entraînent pas d'augmentation de la superficie plancher, mais nécessiteront des rehausses de mitoyen conséquentes avec le n° 41, qui dégraderont les qualités d'habitabilité de la parcelle voisine, compte tenu de l'orientation sud-est des jardins, et d'autant plus que cette dernière est relativement étroite ;
- considérant que cette intervention s'accompagne de l'aménagement de terrasses sur les toitures plates au premier et deuxième étages des annexes au n° 43 ; que le plan mentionne la présence d'un garde-corps en retrait latéral de 1.90 m au deuxième étage, mais pas au premier étage ; que le plan ne correspond toutefois pas à l'élévation arrière qui semble indiquer un retrait latéral de 1.90 m aux deux niveaux ; que ce point est à clarifier ;
- considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des façades arrière des n° 43 et 49, ainsi que l'isolation de la toiture du n° 43, ce qui a pour effet d'en améliorer les performances énergétiques conformément à la réglementation PEB ;
- considérant que d'autres modifications structurelles intérieures au n° 43 visent à rétablir des planchers dans les continuités des planchers existants dans les annexes du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune intervention en façade avant ;
- considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent, moyennant les modifications ci-dessous, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition :**

- de clarifier les informations concernant le nombre de logements en situation existante et projetée dans l'annexe I
- de clarifier l'aménagement des terrasses et la position des garde-corps au 1er étage du n° 43 (rétablir une cohérence entre les plans et les élévations)
- de supprimer les rehausses d'annexe au n° 43 afin d'éviter toute rehausse de mitoyen dérogatoire
- de maintenir au sein du projet une fonction résidentielle autonome (pas des logements de fonction), soit au n° 43 soit au n° 49, sur la totalité de la parcelle, et au moins sur trois niveaux hors sol sur l'autre parcelle contiguë afin de garantir la continuité du logement souhaitée par le PPAS, tout en veillant :
  - à améliorer les qualités d'habitabilité des logements concernés ;
  - à ce que les logements disposent d'un accès indépendant, totalement autonome de la fonction équipement ;
  - à ce que les logements disposent de caves ou d'espaces de rangement privatifs soit en cave, soit intégrés aux logements), ainsi qu'un accès aisé et permanent aux compteurs ;
  - que les qualités patrimoniales soient respectées ;
- d'obtenir un nouvel avis SIAMU sur la demande modifiée.



### **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: 27/04/2021

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: C974/2020 (IPE)

Adresse / Adres:  
Avenue de Cortenbergh 100 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CATELLA REAL ESTATE AG C/O COLLIERS INTERNATIONAL ASSET  
MANAGEMENT BELGIUM - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux  
Exploitation d'un parking

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**10 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**  
**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de l'exploitation d'un immeuble de bureaux ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M2/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marie-Louise 66 1000 Bruxelles  
Rue Boduognat 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Charlotte Hanssens

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale, créer un ascenseur intérieur, augmenter le volume de l'annexe en façade arrière, créer une terrasse découpée dans le versant arrière de la toiture du bien situé square Marie Louise 66; changer l'affectation de la dépendance de garage à garage et logements (2 unités), créer des lucarnes en façade avant, changer l'esthétique de la façade avant, augmenter les annexes en façade arrière du bien situé rue Boduognat 4

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

11

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

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):** **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°06-03 "Saint Quentin" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 2015-07-16. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée et en catégorie I : bâtiments remarquables et / ou historiques et monuments classés au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale, créer un ascenseur intérieur, augmenter le volume de l'annexe en façade arrière, créer une terrasse découpée dans le versant arrière de la toiture du bien situé square Marie Louise 66 ; changer l'affectation de la dépendance de garage à garage et logements (2 unités), créer des lucarnes en façade avant, changer l'esthétique de la façade avant, augmenter les annexes en façade arrière du bien situé rue Boduognat 4 ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/03/2021, repris en annexe et portant les références T.2021.0225/1/APM/vh ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 01/08/1893 (TP16334 (1)), ayant pour objet « construction d'une maison » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1898 (TP 16334 (2)), ayant pour objet « construction d'une écurie » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 09/06/1938 (TP 48835), ayant pour objet « modifier la disposition intérieure des locaux. Surélever l'annexe de 3 étages et la véranda d'un étage. établir des installations sanitaires » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 07/06/1974 (TP 83563), ayant pour objet « afbreken van een bouwvallig terras en het bouwen van een nieuw terras achteraan het gebouw » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 02/04/2020 (M53/2020), ayant pour objet « abattre un arbre à haute tige » délivré le 02/04/2020 ;
- considérant qu'au vue des archives en notre possession, la Ville de Bruxelles a établie que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale en date du 13/02/2020 ;
- considérant que le projet porte sur une Maison de style éclectique, de composition symétrique de deux niveaux sous toit mansardé ; que la maison principale a été construite en 1893 par l'architecte Henri Jacobs ; que les écuries datent de 1898 ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ; qui le décrit comme suit :  
« élévation en pierre blanche, rehaussée de pierre bleue. Soubassement à bossages. Porte sous entablement orné et baie d'imposte carrée grillagée garnie d'un vitrail. Fenêtres sous linteau et arc de décharge ménageant un tympan en pierre rose. Balcon axial sur hautes consoles, à parapet ajouré d'arcatures garnies de ferronnerie. Une logette était prévue à sa place sur le projet. Allèges à frise de besants. Entablement à frise d'arcatures. Lucarne passante axiale, percée d'une fenêtre devancée d'un balconnet à garde-corps en fer forgé. Elle est surmontée d'un édicule sous fronton cintré portant le millésime « 1893 ». Brisis percé latéralement de deux lucarnes de menuiserie à fronton cintré. Châssis anciens. Ferronnerie soignée conservée, dont la belle porte en fer forgé réalisée par le ferronnier Lodewijk Van Boeckel (HEYMANS, V., 1994, t. II, fiche 210). Fenêtres ornées d'un lambrequin métallique au second étage. Grille du jardinet conservée.  
Au rez-de-chaussée, le salon conserve son décor polychrome, ainsi qu'une cheminée de marbre blanc.  
La maison est édifée sur une parcelle traversant l'îlot et aboutissant au no 4 de la rue Boduognat, où l'écurie originelle a été agrandie en 1897 et 1906, cette fois par les architectes Constant Bosmans et Henri Vandeveld, puis transformée en garage en 1922. » ;
- 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 - lucarnes) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur) ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond) ;
- dérogation à l'article 18. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (conservation des éléments de façades) ;
- dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (éclairage des locaux sous toiture) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, l'importance de la conservation du patrimoine du bien ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston » sis Square Ambiorix 6 depuis le 11/08/1993 et d'un bien classé « Hôtel Van Eetvelde » sis Avenue Palmerston 4 depuis le 29/11/2012 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 09/03/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 24/03/2021 repris en annexe;
- considérant le bâtiment Square Marie-Louise 66 ;
- considérant que le projet prévoit de revoir l'aménagement intérieur du bâtiment ;
- considérant que le bien conserve une affectation de maison unifamiliale ;
- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
  - sous-sol semi enterré: local technique, cellier, cave à vin, WC, salle-à-manger en façade arrière donnant accès au jardin ;
  - rez-de-chaussée : salon à rue et cuisine côté jardin avec un espace dinatoire donnant également accès au jardin ;
  - premier étage : un deuxième salon côté rue, une chambre avec dressing et salle-de-bain côté jardin ;
  - deuxième étage : une deuxième chambre avec salle-de-bain, un espace salle de jeux, une troisième chambre avec un bureau côté jardin ;
  - troisième étage : une troisième salle de bain et une quatrième chambre donnant accès à la terrasse sur toit plat en façade arrière ;
- considérant que les superficies planchers proposées et les hauteurs sous plafond répondent au R.R.U, Titre II ;
- considérant néanmoins que la chambre située en façade avant au deuxième étage présente une superficie éclairante nette de 1.5m<sup>2</sup> au lieu de 4.86m ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ; que le projet ne prévoit pas d'agrandir les baies vitrées en façade avant afin de conserver le cachet patrimonial du bien ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'au vue des hauteurs sous plafond importante du bien, le projet prévoit de placer un ascenseur ;
- considérant que l'ascenseur est placé dans la partie arrière du bâtiment afin de conserver le plus possible les décors du bien ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en façade avant ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en bois de ton gris foncé ;
- considérant que les divisions des châssis sont conservées ; que seule la couleur des menuiseries est changée ;
- considérant que le projet prévoit également de réparer le balcon au premier étage en façade avant ;
- considérant que l'intervention respecte les prescriptions du PPAS et du RGBQ ;
- considérant qu'en façade arrière le projet prévoit d'augmenter l'annexe à droite ; que cette partie de l'annexe présente comme gabarit un R+2+Toiture plate ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse découpée dans le versant de la toiture en façade arrière ;
- considérant néanmoins qu'elle déroge au RGBQ, article 24 « Eclairage des locaux sous toiture » ;
- considérant que le RGBQ prévoit que « *L'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que soit par une terrasse découpée dans le versant de la façade arrière, ne dépassant pas 1/3 de la surface du dit versant. Dans ce dernier cas, la terrasse doit être limitée par un garde corps en fer forgé ou en bois et la reprise des eaux pluviales doit être raccordée aux descentes des corniches.* » ;
- considérant que le pan arrière de la toiture présente une surface de 33,84m<sup>2</sup> ; que le RGBQ autorise 1/3 ; que la surface de la terrasse découpée dans la toiture est de 12,51m<sup>2</sup> ;
- considérant que la terrasse découpée dans la toiture devrait avoir une surface maximum de 11,28m<sup>2</sup> ;
- considérant de plus que les garde-corps sont prévus en verre ;
- considérant que les garde-corps ne sont pas visibles depuis l'espace public ; qu'ils permettent de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la dérogation est acceptable en ce que cela permet d'avoir un apport de lumière naturel plus important dans l'espace sous comble ;
- considérant qu'en façade arrière une terrasse sur toiture est prévue sur la nouvelle extension de l'annexe ;
- considérant que la terrasse présente des garde-corps en verre ; qu'ils dérogent donc au R.R.U, Titre I, article 6 (éléments techniques) ;
- considérant que le mur à côté de la terrasse ne présente pas une hauteur de 1m90 ; qu'il n'est pas conforme au Code Civil ; qu'il y a lieu de créer un recul de 1m90 par rapport au mitoyen de droite afin d'être conforme au Code Civil ;
- considérant que la terrasse permet d'avoir un espace extérieur privatif supplémentaire ; que les garde-corps permettent de garantir la sécurité
- considérant que la dérogation est acceptable, moyennant modification ;
- considérant que le reste de la toiture plate est traité en toiture verte ;
- considérant qu'en façade arrière les menuiseries sont en aluminium de ton gris foncé ;
- considérant le bâtiment rue Boduognat 4 ;
- considérant que le projet prévoit de créer un garage et deux logements dans la dépendance de la maison de Maître Square Marie Louise 66 ;
- considérant que la situation de fait de ce bâtiment indique un garage/atelier au rez-de-chaussée et 3 chambres et une salle de bain au premier étage ;
- considérant que le projet prévoit de revoir l'aménagement intérieur de ce bâtiment comme suit :
  - rez-de-chaussée : trois emplacements de stationnement, un local vélos et un atelier ;
  - premier étage : un premier appartement une chambre avec terrasse sur toiture en façade arrière ;
  - étage sous comble : un deuxième appartement une chambre ;
- considérant que les superficies planchers proposées et les hauteurs sous plafond répondent au R.R.U, Titre II ;
- considérant néanmoins que la chambre de l'appartement situé sous comble présente une superficie éclairante nette de 2.7m<sup>2</sup> au lieu de 2.98m<sup>2</sup> ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que l'éclairage naturel se fait au moyen de la lucarne en façade avant et de fenêtres de toit en façade arrière ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, qu'il doit tendre à respecter les prescriptions du R.R.U ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les hauteurs sous plafond dérogent au RGBQ, article 13 (hauteur sous plafond) ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que le RGBQ prévoit une hauteur sous plafond de 2m60 ;
- considérant que le projet prévoit une hauteur sous plafond de 2m57 ; que le R.R.U est donc respecté ;
- considérant que les hauteurs sous plafond projetées permettent d'avoir des espaces de vie agréables ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également de revoir l'esthétique de la façade avant ;
- considérant que le bâtiment présente une lézarde importante en façade avant ;
- considérant que le projet prévoit de créer des nouvelles baies vitrées, d'agrandir les baies existantes ; que les portes de garage sont également agrandies et les menuiseries changées ; que la porte d'entrée est également remplacée ;
- considérant que les linteaux au dessus des fenêtres ne sont pas conservés ;
- considérant que le projet conserve la frise sous la corniche ;
- considérant que l'intervention sur la façade avant du bâtiment entraîne une dérogation au PPAS, article 3.2.2.1 (généralités) ;
- considérant que cela entraîne également une dérogation au RGBQ, article 18 ;
- considérant les qualités architecturales du bâtiment ne sont pas conservées, ni mises en valeur ;
- considérant que l'intervention dénature le bien ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'afin d'aménager un appartement sous comble, le projet prévoit de créer deux lucarnes dans le pan avant de la toiture ;
- considérant que les lucarnes respectent les prescriptions du R.R.U, Titre I ;
- considérant que les lucarnes respectent les prescriptions du RGBQ, article 24, en ce que le RGBQ prévoit maximum 4,26m de lucarne et que les lucarnes ont une largeur de 4m ;
- considérant néanmoins qu'elles ne s'intègrent pas dans le cadre bâti, tant par leur composition, que par les matériaux mis en œuvre (aluminium de ton gris anthracite) ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre pour les portes de garage et la porte d'entrée dénaturent l'architecture du bien ;
- considérant que l'annexe de la façade arrière est rehaussée d'un niveau à gauche ;
- considérant que la rehausse de l'annexe induit une dérogation au R.R.U, Titre I, article 6 (hauteur) en ce que la rehausse est plus haute que les profils mitoyens contigus ;
- considérant que la dérogation est acceptable en ce que cela permet de créer les salles de d'eau des appartements ; que la rehausse n'induit pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant que le projet prévoit de revoir la toiture de l'annexe à droite en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit une terrasse sur toiture pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la terrasse présente des garde-corps ; qu'ils dérogent donc au R.R.U, Titre I, article 6 (éléments techniques) ;
- considérant que la dérogation est acceptable, en ce que la terrasse est conforme au Code Civil ; que les garde-corps permettent de garantir la sécurité ;
- considérant dans l'ensemble que les interventions sur le bâtiment de la rue Boduognat 4 sont assez malheureux ;
- considérant que le projet entraîne irrémédiablement la perte des qualités intrinsèques de l'ancienne écurie ; qu'il y a lieu d'opter pour un projet de réhabilitation qui respecte le bâtiment inscrit à l'inventaire : maintien de la composition et des percements actuels (avec menuiseries en bois), maintien des matériaux (briques, corniches) et des décors (frise, motif en forme de losange), etc ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la façade avant ;
- considérant que la création de deux logements densifie inutilement le quartier ; que la création d'un logement en duplex avec les chambres sous toiture permet de supprimer les lucarnes en façade avant ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021*

- 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 sous réserve de :**

- créer une terrasse conforme au Code Civil sur la toiture plate du Square Marie-Louise 66 en créant un recul de 1m90 par rapport au mur mitoyen de droite ;
- conserver la composition de la façade avant de la rue Boduognat 4 ;
- supprimer les lucarnes en façade avant de la rue Boduognat 4 ;
- créer un seul logement dans le bâtiment de la rue Boduognat 4 ;

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 article 6, Titre II, article 10 et au RGBQ, article 13 et 24 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F1137/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Kleerkopersstraat 41 - 43 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: M & C - B.V.B.A.

Objet / Betreft: vernieuwen van de voorgevel en afbreken van de gemeenschappelijke muren tussen n°41 en n° 43 op de 2de en de 4de verdiepingen, en van de trap tussen de 1ste en de 4de verdieping van n°43, wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping (aan de kant van nr 41) naar een studio en op de 2de verdieping (aan de kant van nr 41 en 43) naar een kamer appartement (al gedeeltelijke uitgevoerde werken)

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:

12

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de Overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- gelet op de Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de commerciële uitdrukking in de Unesco perimeteer (Z.Gem.S.V.);



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de Unesco perimeter van de Z.Gem.S.V.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 29/12/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 15/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag het vernieuwen van de voorgevel en afbreken van de gemeenschappelijke muren tussen n°41 en n° 43 op de 2de en de 4de verdieping, en van de trap tussen de 1ste en de 4de verdieping van n°43, wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping (aan de kant van nr 41) naar een studio en op de 2de verdieping (aan de kant van nr 41 en 43) naar een kamer appartement (al gedeeltelijke uitgevoerde werken) betreft;
- overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 21/10/2015 (P.V. B.R./90/15) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken: "De winkelpuien (ongeveer 55m<sup>2</sup>) van de 2 gebouwen werden verbouwd ; twee uithangborden van het type lichtbak(ongeveer 3m X 1,5m) met de tekst « Base Shop » werden op de voorgevel geplaatst; de twee niet meer gebruikte metalen structuren van de oude haaks zijn geplaatste uithangborden steeds aanwezig op de 2de en de 3de verdiepingen van het nr. 43";
- overwegende dat een paar werken reeds werden uitgevoerd: afbreken van de gemeenschappelijke muren tussen n°41 en n° 43 op de 2de en de 4de verdieping, en van de trap tussen de 1ste en de 4de verdieping van n°43, wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping (aan de kant van nr 41) naar een studio en op de 2de verdieping (aan de kant van nr 41 en 43) naar een kamer appartement);
- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning (ref. 16F/1999) werd afgeleverd op 04/02/2000 met als onderwerp "de twee gebouwen te verbouwen om een commerciële ruimte en twee woningen op de verdiepingen te inrichten". Deze vergunning voorzag een nieuwe opening in de gemene muur tussen nrs. 41 en 43 op het gelijkvloers, een commerciële ruimte op het gelijkvloers, met accessoire commerciële ruimten op de 1<sup>ste</sup> en de 2de verdieping, een woning op de 3de verdieping en een 2<sup>de</sup> woning (duplex) op de 4de verdieping (nr 41 en nr 43) en de 5de verdieping (aan de kant van n°43);
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning (ref : 31F/2000) werd afgeleverd op 26/04/2001 met als onderwerp "transformer (dans le volume existant) le commerce existant et transformer la façade du commerce en maintenant l'accès séparé aux logements". Toch werd de voorgevel niet volledig uitgevoerd zoals in de vergunning voorzien. Deze vergunning voorzag een bredere opening in de gemene muur tussen nrs. 41 en 43 op het gelijkvloers, een nieuwe wnkelpui (aluminium RAL 9006) op het gelijkvloers en houten ramen op de verdiepingen. Toch is de huidige voorgevel niet volledig conform aan de rechtstoestand (deur aan de kant van nr 41, indelingen van de voorgevel, ...);
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/03/2021 tot 08/04/2021 voor volgende motieven: zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Grote Markt, UNESCO erfgoed Commerciële uitdrukking (ZGSV Unesco);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 6§3 van de Z.Gem.S.V. "Grote Markt, UNESCO erfgoed" (Kwaliteit en herwaardering van de gevels) voor wat betreft dat de cementering van het gelijkvloers met een licht grijs geschilderd is en dat een witte cementering op de verdiepingen voorzien is en dat PVC ramen in plaats van de vergunde houten ramen op de verdiepingen voorzien zijn;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- overwegende dat artikel 6§3 van de Z.Gem.S.V. vermeldt dat "het onderhoud van het raamwerk gebeurt met respect voor de originele typologie (profiel, reliëf, indeling, gewelven, open en vaste delen)";
- overwegende dat het wenselijk is de bestaande ramen van de verdiepingen te vervangen door schrijnwerk met verdelingen, profiel en materiaal die meer aanleunt bij de oorspronkelijke raamverdeling en bij de typologie van het gebouw;
- overwegende dat de originele ramen van de verdiepingen in hout zijn;
- overwegende dat de indeling van de ingang deur van de woningen op het gelijkvloers van nr 41 niet aanleunt bij de typologie van de andere metalen ramen van de commerciële ruimten;
- overwegende dat de balustrades onder de ramen van de verdiepingen aan de kant van nr43 niet authentiek zijn en dat het niet aanleunt bij de typologie van de voorgevel;
- overwegende dat de boogvorm van het raam van de eerste verdieping van nr41 de vorm van de raamopening niet respecteert;
- overwegende dat het beter zou zijn de namaak balustrades te verwijderen en een nieuw houten raam te voorzien die meer aanleunen bij de typologie van de voorgevel en die de vorm van de raamopening volgt (eventueel met een lichte metalen balustrade);
- overwegende dat de grijze kleur van de cementering van de gevel op het gelijkvloers en op de 1<sup>ste</sup> verdieping van nr 43 voorzien is, maar dat deze op nr 41 alleen op het gelijkvloers voorzien is;
- overwegende dat een witte kleur op de twee gevels meer zou aanleunen bij de typologie van de gebouwen;
- overwegende dat het perceelsgrens aan de voorgevel, op het gelijkvloers en op de eerste verdieping verdwenen is;
- overwegende dat de materialisatie van de percelen zichtbaar moet zijn;
- overwegende dat het beter zou zijn die gegraveerde lijn op de voorgevel tussen de twee gebouwen te herstellen;
- overwegende dat deze afwijkingen van artikel 6§3 van de Z.Gem.S.V. "Grote Markt, UNESCO erfgoed" (kleuren van de gevel, ingang deur van de woningen en PVC ramen op de gevels) niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 3§2 van titel II van de Gew.S.V. voor wat betreft dat de studio op de 1ste verdieping (aan de achterkant van nr 41) een oppervlakte van slechts 11 m<sup>2</sup> (met kitchenette en badkamer) heeft met een kleine extra bergruimte van slechts 8,9m<sup>2</sup>, toegankelijk via het trappenhuis;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 10 van titel II van de Gew.S.V. voor wat betreft dat de studio (aan de achterkant van nr 41) op de 1ste verdieping niet natuurlijk verlicht is;
- overwegende dat artikel 3§ 2 van titel II van de Gew.S.V. vermeldt dat "In nieuwe woningen waarvan de bewoonbare lokalen niet van elkaar gescheiden zijn, zoals studio's, in een nieuw of bestaand gebouw, heeft de woonkamer, met inbegrip van de keuken, een minimale nettovloeroppervlakte van 22 m<sup>2</sup>";
- overwegende dat artikel 10 van titel II van de Gew.S.V. vermeldt dat "de bewoonbare lokalen moeten natuurlijk verlicht zijn, met uitzondering van de keuken. De netto lichtdoorlatende oppervlakte bedraagt minstens 1/5 de van de vloeroppervlakte";
- overwegende dat op basis van de vergunde toestand, die lokalen accessoire zijn aan de commerciële functie van het gelijkvloers;
- overwegende dat die lokalen te klein zijn en dat alle bewoonbare lokalen genoeg verlicht moeten zijn;
- overwegende dat de studio niet beantwoordt aan de actuele normen van comfort;
- overwegende dat deze studio vervangen moet worden door een commerciële functie accessoire aan de winkel van het gelijkvloers;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- overwegende dat deze afwijkingen van artikels 3§2 (oppervlakten van de studio van de 1<sup>ste</sup> verdieping op nr 41) en 10 (licht van de studio van de 1<sup>ste</sup> verdieping op nr 41) van titel II van de Gew.S.V. niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 3§1 van titel II van de Gew.S.V. voor wat betreft dat de woningen van de 2<sup>de</sup> en de 3<sup>de</sup> verdiepingen (twee appartementen met een kamer) niet de minimale nettovloeroppervlakten respecteren;
- overwegende dat het project 15,7 m<sup>2</sup> voorziet voor de hoofdvetrekken in plaats van 20m<sup>2</sup>;
- overwegende dat het project 7m<sup>2</sup> voorziet voor de keukens in plaats van 8m<sup>2</sup>;
- overwegende dat het project 10,78m<sup>2</sup> voorziet voor de slaapkamers in plaats van 14m<sup>2</sup>;
- overwegende dat het een bestaand gebouw betreft met voorwaarden gesteld aan de esthetiek van de gevel;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat, wat betreft de appartementen van de 2<sup>de</sup> en van de 3<sup>de</sup> verdiepingen, de oppervlaktes te klein zijn om volwaardige eenkamerappartementen te voorzien;
- overwegende dat er studio's in plaats van eenkamerappartementen moeten worden ingericht;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen van artikel 3§1 (oppervlakten van de appartementen van de 2<sup>de</sup> en de 3<sup>de</sup> verdiepingen) van titel II van de Gew.S.V. aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat er een verbintenis werd ondertekend met betrekking tot de afwezigheid van een rolluik;
- overwegende dat het een commerciële straat is en dat een rolluik voor de veiligheid nodig is ;
- overwegende dat volgens artikel 14 de Z.Gem.S.V. Unesco – Grote Markt, moet “het sluiten van de winkelpuien gebeuren door middel van een opengewerkte rolluik zodat het zicht op de winkelpui mogelijk blijft zelfs na sluitingstijd van de handelszaak. Volle of ondoorzichtige rolluiken zijn verboden, evenals rolluiken in PVC. (...) De rolluikbak en het rolluik worden aan de binnenkant van het gebouw geplaatst, achter het uitstralraam. Indien dit niet mogelijk blijkt, worden deze elementen op een harmonieuze wijze geïntegreerd in de gevel.”
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat de afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen behouden blijft en dus de residentiële autonomie van het goed niet wordt aangetast;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

### **GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**

- de studio van de 1<sup>ste</sup> de verdieping aan de kant van nr 41 te vervangen, door een commerciële ruimte accessoire aan de winkel van het gelijkvloers;
- de gevels van nr 41 en 43 met dezelfde witte kleur (RAL te bepalen op basis van de instructies van de Cel historisch Erfgoed de Stad Brussel) te schilderen;
- de PVC ramen van de verdiepingen te vervangen door houten schrijnwerken met profielen, secties, en indelingen die meer aanleunen bij de oorspronkelijke raamverdeling en bij de typologie van het gebouw;
- de ingangsdour van de woningen te vervangen door schrijnwerken met profielen, secties, en indelingen die meer aanleunen bij de typologie van de andere ramen van het commerciële ruimte;
- de namaak balustrades aan de kant van nr41 te verwijderen en een nieuw houten raam te voorzien die meer aanleunt bij de typologie van de voorgevel en die de boogvorm van de raamopening respecteert (eventueel met een lichte metalen balustrade);



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021*

- de perceelsgrens aan de voorgevel, op het gelijkvloers en op de eerste verdieping aan te duiden door een lichte intrek te voorzien;
- rolluiken te voorzien op het gelijkvloers (met geïntegreerde bakken volgens artikel 14 van de Z.Gem.S.V. Unesco – Grote Markt);

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van artikel 3§1 (oppervlakten van de appartementen van de 2de en de 3de verdiepingen), toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

De afwijkingen van artikel 6§3 van de Z.Gem.S.V. “Grote Markt, UNESCO erfgoed” (kleuren van de gevel, ingang deur van de woningen en PVC ramen op de gevels), en van artikels 3§2 (oppervlakten van de studio van de 1ste verdieping op nr 41) en 10 (licht van de studio van de 1ste verdieping op nr 41) van titel II van de GSV zijn geweigerd omwille van bovenvermelde motieven.



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*





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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J751/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Jenneval 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Wen Xu

Objet / Betreft: subdiviser une maison unifamiliale en 2 unités de logements et rehausser de 2 étages (travaux partiellement déjà réalisés)

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

#### 13 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/09/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que la demande vise à subdiviser une maison unifamiliale en 2 unités de logements et rehausser l'immeuble de 2 étages;
- considérant que le projet prévoit un duplex 3 chambres réparti sur le rez-de-chaussée et le premier étage, et s'attribuant les caves, et un triplex 4 chambres réparti sur le 2<sup>ème</sup> étage, le 3<sup>ème</sup> étage et les combles ;
- considérant qu'un procès-verbal de constat d'infraction (ref : BR/23/91) a été dressé le 07/05/1991 et fait état des infractions suivantes : « *sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité, on procède actuellement à la transformation complète de l'immeuble d'habitation en cause. Des murs intérieurs ont été démolis et des annexes ont été construites à l'arrière de l'immeuble. Au premier étage, une salle de bain a été ajoutée et au deuxième étage, une véranda, avec vue directe sur les biens adjacents, vient d'être érigée* »;
- considérant que de nouveaux travaux ont, depuis été réalisés en complément, sans autorisation préalable, une nouvelle extension ayant notamment été réalisée en 2018-2019, d'après l'étude des photos aériennes, à l'arrière, au niveau du deuxième étage ;
- considérant que plusieurs extensions ont déjà été réalisées au niveau du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que l'immeuble est actuellement constitué de 3 appartements, mais que la situation de droit fait état d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur l'avis de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien, une première demande de permis d'urbanisme (ref : J142/2016) a été introduite le 08/02/2016, pour diviser une maison unifamiliale en un appartement 3 chambres et un studio et créer une véranda au rez-de chaussée en fond de parcelle, transformer une chambre en dressing au premier étage et occulter une fenêtre au second étage en façade arrière et placer des châssis en PVC blanc au deuxième étage en façade avant (travaux déjà réalisés) ;
- considérant que cette demande de permis d'urbanisme est restée incomplète malgré plusieurs rappels et a dès lors été classée sans suite en 2019 ;
- considérant que pour ce même bien, une deuxième demande de permis d'urbanisme (ref : J1075/2019) a été introduite le 23/10/2019, pour diviser une maison unifamiliale en 3 appartements, réaliser des extensions au niveau du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage, ainsi qu'en toiture, et modifier les châssis et porte en façade avant ;
- considérant que cette demande de permis d'urbanisme a été déclarée incomplète le 27/11/2019, n'a pas été complétée endéans les 6 mois, et a dès lors été classée sans suite ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), dérogation à l'article 6 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction), dérogation à l'article 18 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (conservation des éléments de façades), dérogation à l'article 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries), dérogation à l'article 15 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits), dérogation à l'article 16. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (peintures des façades), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'article 13 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond), application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire), application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- vu les deux réactions à l'enquête publique, portant notamment sur l'architecture du projet envisagé, qui ne cadrerait pas avec l'esthétique architecturale de la rue étant donné qu'il s'agit essentiellement d'une enfilade de maisons datant de la fin du 20<sup>ème</sup> siècle et que l'intervention est jugée inadéquatement intégrée à son contexte, sur la hauteur, jugée trop importante par rapport aux deux maisons voisines, sur le fait que la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage arrière induit des vues directes vers la propriété voisine, et sur ce qui, sur plan, ressemble à une suppression complète de la cheminée longeant le mitoyen avec le n°6;
- considérant que le bien est d'avant 1932 et donc inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé à savoir l'ensemble formé par les Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 09/03/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 22/03/2021 (ref : AA/MB/BXL22781\_671\_PU\_Jenneval\_4) ;
- considérant que la CRMS recommande notamment de revoir le projet pour une intégration plus harmonieuse de la rehausse à l'immeuble et à son environnement urbain de qualité, et d'atténuer le contraste chromatique et de matérialité entre l'immeuble existant et le nouveau volume pour un résultat final plus unifié, d'utiliser des matériaux de plus grande qualité que l'aluminium et le PVC, de revoir les alignements et proportions de baies dans le respect des travées et des proportions de la maison existante en façade avant (préserver un principe de dégressivité des baies) et de préférer des garde-corps sobres en fer à l'usage du verre ;
- considérant l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23/03/2021 (ref : CP.1991.1503/5/APM/ac) ;
- considérant que cet avis fait état du fait que, conformément au point 2.1 de l'Annexe 3/1, les quadruplex ne sont pas acceptés ;
- considérant que cet avis fait notamment état du fait que, conformément au point 4.2.2.3 de l'Annexe 3/1, la cage d'escalier commune doit desservir au moins 2 niveaux d'un triplex alors que le projet prévoit que l'appartement supérieur soit privatisé au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et à l'article 6§1.2° du R.G.B.Q. en ce que la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée est partiellement couverte par une annexe, dépassant les 3/4 de la profondeur de la parcelle et le profil mitoyen le moins profond (n°2) d'environ 5 mètres, et le profil mitoyen le plus profond (n°6) d'environ 3,5 mètres ;
- considérant que cette annexe déroge également aux articles 6§1.2° et 6§2 du R.G.B.Q. en ce qu'elle dépasse des 15 mètres maximum prescrits par rapport à l'alignement, la profondeur totale du rez-de-chaussée atteignant 18 mètres par rapport à l'alignement, et en ce que l'annexe arrière s'étend jusqu'au fond de parcelle et ne laisse par conséquent pas les 3 mètres prescrits de libres par rapport au fond de parcelle ;
- considérant que l'extension au niveau jusqu'au fond de parcelle n'est en aucun cas nécessaire, le bien étant, de base déjà bien assez profond ;
- considérant que le jardin prévu est étroit et enclavé ;
- considérant qu'il convient de préserver une zone de jardin suffisamment confortable pour la fonction logement et que, vu la largeur prévue, celle-ci n'est pas suffisamment spacieuse ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et aux articles 6§1.2° et 6§2 du R.G.B.Q. (emprise de l'annexe arrière) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'une terrasse est aménagée, à l'arrière, sur la toiture plate au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que le garde-corps de la terrasse, réalisée en maçonnerie en extension du volume bâti, dépasse le profil mitoyen le plus haut et le plus profond (n°6) d'environ 75cm en hauteur et 4m en profondeur au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que la terrasse en question engendre des vues directes vers la propriété voisine (n°6), les 1,9m par rapport à la limite mitoyenne n'étant pas respectés, et seuls des bacs à plantes de 60cm de profondeur étant prévus ;
- considérant que la rehausse et les vues sont de nature à porter préjudice au bien voisin ;
- considérant que cette terrasse donne lieu à une vue plongeante vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4, 6, et 6§3 du titre I du RRU (hauteur et profondeur de l'annexe arrière au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et terrasse sur toiture plate) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 13 du R.G.B.Q. en ce que, au niveau du 2<sup>ème</sup>, du 3<sup>ème</sup> étage, et du 4<sup>ème</sup> étage, la hauteur sous-plafond des pièces habitables (de jour et de nuit) est inférieure aux 2,6m prescrits ;
- considérant que la hauteur sous-plafond des étages existants dépasse les 3m à tous les étages, atteignant 3,3m au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit d'abaisser la hauteur sous-plafond du 2<sup>ème</sup> étage de 3,12m à 2,5m ;
- considérant que les étages supérieurs, rajoutés à l'immeuble existant, font 2,5m de hauteur sous-plafond ;
- considérant que cette diminution des hauteurs sous-plafonds est contraire au principe organisationnel des maisons de maître de cette époque ;
- considérant que la diminution des hauteurs sous-plafond entraîne une banalisation de l'immeuble et un manque de considération des caractéristiques patrimoniales et volumétriques de ce-dernier ;
- considérant que rien ne justifie l'abaissement du plafond du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant qu'il convient de conserver des hauteurs sous-plafond de même ordre sur l'entièreté de l'immeuble ;
- considérant dès lors que ces dérogations à l'article 13 du R.G.B.Q. (hauteurs sous-plafond du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup>) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 15 du R.G.B.Q. en ce qu'il prévoit, en façade avant, au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, du 4<sup>ème</sup> étage, et de combles, un bardage en aluminium de teinte gris foncé tranchant radicalement avec les matériaux de la façade d'origine, des châssis en PVC de ton gris foncé, et des garde-corps en verre de teinte claire ;
- considérant que le projet déroge à l'article 16 du R.G.B.Q. en ce que le traitement de façade telle que présenté n'est pas appliqué à l'ensemble de celle-ci, la rénovation des étages inférieures d'origine tranchant radicalement avec le traitement des étages supérieurs rajoutés dans le cadre du projet ;
- considérant que l'article 15 indique que, notamment, les matériaux non conformes au caractère du quartier, les bardages et les revêtements synthétiques sont interdits en tant que composant principal du revêtement de façade » ;
- considérant que l'extension en façade ne tient absolument pas compte des caractéristiques de l'immeuble existant et de son contexte ;
- considérant que les baies aux étages sont disproportionnées par rapport aux baies des étages inférieures et ne tiennent pas compte du rythme des baies de la façade existante ;
- considérant que la rehausse envisagée dénature complètement l'immeuble, de même que les 2 immeubles voisins ;
- considérant que les deux immeubles voisins, à savoir le n°2 et le n°6, sont répertoriés comme immeubles de catégorie 3 au R.G.B.Q., ceux-ci étant des immeubles présentant des qualités architecturales intéressantes, et l'autorité compétente devant statuer sur la demande de permis devant, dans la délivrance des permis portant sur ces immeubles, veiller à préserver les façades et les toitures ;
- considérant que le n°2 et le n°6 sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que le n°2 est une maison de style éclectique datant 1898, et que celle-ci a été conçue, à l'origine, comme un ensemble avec une maison formant l'angle avec le square Marguerite, remplacée depuis 1963 par un immeuble à appartements ;
- considérant qu'il s'agit d'un témoin du passé, que ce-dernier a déjà été fortement altéré par la construction de l'immeuble d'angle, et qu'il convient dès lors de préserver les éléments qui subsistent de son contexte afin de le mettre en valeur ;
- considérant que le n°6 est une maison de style éclectique, symétrique aux étages, millésimée « 1900 » au-dessus de l'entrée et dont la composition de façade a jusqu'ici su conserver sa cohérence ;
- considérant qu'il convient de ne pas dénaturer les façades des deux bâtiments voisins vu leur intérêt et leurs qualités patrimoniales ;
- considérant que la façade du n°4, bien que moins majestueuse que ses deux façades voisines, possède également des qualités patrimoniales, notamment d'accompagnement du quartier ;
- considérant que la façade se situe dans la perspective du Square Marguerite classé ;
- considérant que les extensions prévues aux étages écrasent le bâtiment d'origine et dénaturent la façade d'origine du n°4, de même que celle des deux immeubles voisins ;
- considérant que, bien que respectant l'article 6 du titre du RRU, l'extension prévue à front de rue ne s'accorde pas du tout avec la typologie de l'immeuble ;
- considérant que certains espaces résultant des extensions semblent superflus, notamment les combles dont l'affectation n'est pas précisée ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 15 et 16 du R.G.B.Q (extension et matériaux en façade avant) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge aux articles 18 et 21 du R.G.B.Q. en ce qu'il prévoit, en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage, et du 2<sup>ème</sup> étage, un remplacement des châssis et de la porte en bois d'origine par des châssis et une porte en PVC de teinte blanche ne respectant pas les profils, divisions, sections des châssis d'origine ;
- considérant que l'article 18 du R.G.B.Q. indique que les modénatures des balcons, oriels, corniches, lucarnes, bas-reliefs, ferronneries et autres éléments constructifs, traités de manière ornementale, doivent être intégralement conservés si leur état le permet, et qu'à défaut, ils doivent être remplacés, partiellement ou totalement par des éléments identiques aux modèles d'origine ;
- considérant que l'article 21 du R.G.B.Q. indique que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
- considérant que ces éléments ne s'accordent pas avec la typologie de la façade d'origine ;
- considérant que la façade proposée prévoit de conserver certains châssis en bois peints en blanc, d'en remplacer d'autres par des châssis en PVC de teinte blanche et de placer, au niveau de l'extension du 3<sup>ème</sup>, et du 4<sup>ème</sup> étage, des châssis en aluminium gris foncé ;
- considérant que cette démultiplication des matériaux et couleurs en façade à rue nuit à la lisibilité de l'immeuble et à la cohérence de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de rétablir des menuiseries en bois conformes à celles d'origine ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 18 et 21 du R.G.B.Q. ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge aux articles 3, 16, 17, et 18 du titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit, dans les parties communes, ni de locaux de rangement privatif, ni de local de rangement pour les ordures ménagères, ni de locaux de rangement pour le matériel de nettoyage et en ce que le local vélos-poussettes prévu ne présente pas les dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, sachant qu'il faut, au minimum, un minimum d'un emplacement par logement;
- considérant l'absence de garage ;
- considérant que le local vélo prévu permet d'y parquer un vélo ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2021

- considérant que la présence de locaux de rangement pour les ordures ménagères et du matériel de nettoyage ne sont pas forcément indispensables pour un immeuble de 2 logements vu le faible nombre d'unités ;
- considérant que le projet ne prévoit plus de caves accessibles pour le logement des étages, celle-ci étant privatisée pour le logement inférieur ;
- considérant que le local compteurs est prévu au sous-sol et que ce-dernier est dès lors inaccessible pour le logement des étages ;
- considérant que l'accès au caves et au local compteur doit être préservé pour l'ensemble des logements ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir l'accès aux caves,
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 16 et 18 du titre II du RRU pourraient être acceptables, moyennant une révision complète du projet, mais que les dérogations aux articles 3 et 17 du titre II du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet prévoit la suppression de la cheminée conjointe avec le n°6 et que cette suppression se fait sans l'accord du propriétaire voisin ;
- considérant qu'il convient de préserver cette cheminée ;
- considérant qu'afin de transformer le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage en duplex, un nouvel escalier est prévu en complément de la cage d'escalier d'origine ;
- considérant que cet escalier, ainsi que l'agencement intérieur du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, dénature la cohérence organisationnelle de l'immeuble et supprime l'effet visuel des 3 pièces en enfilade, caractéristique des maisons de maître de cette époque ;
- considérant que la division en deux unités de logements ne prend pas en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que la demande est de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)