



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: N588/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Nieuwstraat 82A 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: PULL & BEAR BELGIE - PULL & BEAR BELGIQUE - N.V.

Objet / Betreft: wijzigen van de kleuren van de voorgevel op het gelijkvloers, verwijderen van de centrale trap tussen het gelijkvloers en de 1ste verdieping en plaatsen van een roltrap

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:

2

- 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 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 het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/07/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 15/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de kleuren van de voorgevel op het gelijkvloers, verwijderen van de centrale trap tussen het gelijkvloers en de 1ste verdieping en plaatsen van een roltrap betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 15/07/2005 (ref. S.V. N30/2004) met als onderwerp "transformation de la façade et du commerce";
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 16/02/2012 (ref. S.V. N36/2011) met als onderwerp "remplacer la porte d'entrée";



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: 28/04/2021

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/03/2021 tot 8/04/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 22.2. van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 1000 en 2500m² in een lint voor handelskernen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;
- overwegende dat er een bestaande handelszaak aanwezig is in het hele gebouw en de bestemming niet gewijzigd wordt;
- overwegende dat het project de wijziging van de kleur van de voorgevel op het gelijkvloers van donkergrijs (RAL 7022) naar wit (RAL 9003) voorziet;
- overwegende dat het doel van de wijziging is dat het gebouw volledig wit wordt, zodat het gelijkvloers beter aansluit bij de bovenliggende verdiepingen;
- overwegende dat er geen afbreuk gedaan wordt van de architectuur van het gebouw;
- overwegende dat het project voorziet de bestaande centrale trap te verwijderen en deze te vervangen door een roltrap;
- overwegende dat de verwijdering van de centrale trap de continuïteit van de winkel zowel op +0 als op +1 garandeert;
- overwegende dat de nieuwe roltrap tegen de rechtermuur van het gebouw wordt geplaatst om de binnenruimte maximaal te benutten op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping;
- overwegende dat de positie voor de nieuwe roltrap op de oorspronkelijke plannen uit 1936 gebaseerd is, wat een gunstige inplanting is;
- overwegende dat deze inrichting de handelszaak oppervlakte met +-17m² doet vergroten;
- overwegende dat deze roltrap de toegang tot de 1^{ste} verdieping vergemakkelijkt, vermits de hoogte tussen het gelijkvloers en 1^{ste} verdieping 5m74 is;
- overwegende dat de bestaande en oorspronkelijke winkeltrap achteraan terug in ere hersteld zal worden en terug dienst kunnen doen voor het publiek;
- overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.



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: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H889/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Herbes 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ferran Miesse Grand Place - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier la vitrine commerciale et créer une porte d'accès aux étages

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):

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

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- 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, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés situés principalement à la Grand Place, tels que L'Ermitage, Le Roi d'Espagne et Le Paon, La Bourse, La Colline, Maison Joseph et Anne, Le Cerf, Maison des Tailleurs, L'Ange, Aux Armes du Brabant, Le Pigeon, Le Petit Renard et le Chêne, Le Heaume, L'Ane, Sainte Barbe, La Louve, La Brouette, Le Renard, Le Cornet, Le Cygne, L'Etoile, La Rose, La Maison des Brasseurs, Le Roi de Bavière, Le Mont Thabor, La Fortune, La Renommée, Le Moulin à Vent et Le Pot d'Etain, de plus d'un Ensemble de maisons traditionnelles, sis rue de la Colline n°17 et Ensemble de maisons traditionnelles aux n°74 et 84 de la rue du arché aux Herbes » ;



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: 28/04/2021

- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/03/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/03/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 8/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale et la porte d'accès aux étages ;
- considérant qu'en situation existante, la façade au rez-de-chaussée comporte 2 vitrines situées de part et d'autre d'une porte centrale donnant accès à un sas qui distribue d'une part le commerce en face, et d'autre part, en contournant la vitrine d'exposition à gauche, un couloir longeant le mitoyen qui conduit vers les étages ;
- considérant que la vitrine d'exposition située du côté gauche, donne directement sur le hall d'entrée des logements ;
- considérant que le projet prévoit de réorganiser les entrées de façon à ce que la porte des logements et celle du commerce soient séparées et intégrées à la façade à rue ;
- considérant que l'affectation commerciale reste inchangée ;
- considérant que l'espace commercial est pourvu d'une entrée directe depuis la rue via une vitrine composée de 3 vantaux : 1 à gauche servant de porte principale pour le commerce et 2 s'ouvrant en accordéon ;
- considérant que l'association de ces 3 éléments génère une ouverture totale de la vitrine ;
- considérant que le R.C.U.Z., art.7§4 interdit tout système permettant une ouverture totale de la devanture ;
- considérant dès lors, que le système proposé n'est pas conforme à ce règlement ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir la porte du commerce à droite accompagnée d'une vitrine fixe sur le côté gauche et de ne pas insérer de grilles de ventilation dans les châssis ;
- considérant que le projet prévoit d'intégrer à la modification de la vitrine, un volet de nuit ; et ce conformément au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que la porte d'entrée prévue pour les logements déroge au R.R.U., titre II, art. 6 (porte d'entrée), en ce que sa largeur est de 0.91m au lieu de 0.95m minimum ;
- considérant, bien que la largeur de la façade ne dépasse pas 5.12m, le déploiement de la vitrine projetée est assez généreux par rapport à la largeur consacrée à la porte du logement ;
- considérant de plus, que cette porte n'est pas alignée à la modénature des étages supérieurs ;
- considérant en effet, que le trumeau entre la vitrine commerciale et la porte des logements est décalé, ne respectant pas la trame existante des étages ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu d'élargir la porte d'entrée des logements afin de l'aligner au trumeau du 1^{er} étage et de réduire en conséquence la largeur de la vitrine projetée ;
- considérant par conséquent, que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 6 n'est pas acceptable ;
- considérant qu'en situation existante, il a été constaté que la porte d'entrée est munie d'une imposte décorative intéressante ;
- considérant qu'il conviendrait de réutiliser cette imposte pour la nouvelle porte des logements ;
- considérant qu'au niveau du traitement de la façade au rez-de-chaussée, le projet prévoit un habillage en bardage en acier laqué de teinte blanche et des châssis en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite ;
- considérant que la porte des logements sera en métal de finition lisse noire surmontée d'une imposte vitrée ;
- considérant qu'il est préférable d'exécuter un sondage de la façade du rez-de-chaussée pour retrouver le matériau de revêtement d'origine ;
- considérant en l'absence de preuve, il y a lieu de maintenir la maçonnerie et d'appliquer un enduit blanc (RAL 9001) qui est davantage en adéquation avec la typologie du bâtiment et de celle des bâtiments avoisinants ;



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: 28/04/2021

- considérant en ce qui concerne la porte d'entrée pour les logements, qu'il y a lieu d'en améliorer son esthétique et de travailler la façade du rez-de-chaussée comme un ensemble ;
- 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 :

- élargir la porte d'entrée des logements afin de l'aligner au trumeau du 1^{er} étage et réduire en conséquence la largeur de la vitrine commerciale ;
- intégrer l'imposte décorative existante à la nouvelle porte des logements ;
- déplacer la porte du commerce vers la droite et prévoir une vitrine fixe sur le côté gauche (avec éventuellement une petite plinthe) et de ne pas insérer de grilles de ventilation dans les châssis ;
- appliquer un enduit blanc (RAL 9001) sur la façade du rez-de-chaussée, à la place du bardage en acier laqué ;
- améliorer l'esthétique de la porte d'entrée des logements afin que le rez-de-chaussée soit traité comme un seul ensemble, dans un souci d'harmonisation.

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P238/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Poudrière 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Leila Mellaoui

Objet / Betreft: modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, aménager un logement au rez-de-chaussée (en duplex avec le sous-sol), étendre le sous-sol, modifier la cour et aménager une terrasse, modifier la vitrine commerciale et modifier les baies en façade arrière

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Porte de Ninove - anciens pavillons d'octroi");
- considérant que la demande vise à modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, aménager un logement au rez-de-chaussée (en duplex avec le sous-sol), étendre le sous-sol, modifier la cour et aménager une terrasse, modifier la vitrine commerciale et modifier les baies en façade arrière;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour le motif suivant: dérogation à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du R.R.U.;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- vu l'avis (sans remarques) de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 31/03/2021;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/06/2009 (réf. P.U. P57/2008) ayant pour objet "het dichtmaken van terrassen in de achtergevel, het plaatsen van nieuwe ramen in de voorgevel en het oprichten van een bijgebouw in de tuinzone (regularisatie)";
- considérant que le bâtiment comprend, dans la situation existante, un commerce au rez-de-chaussée (avec cuisine au sous-sol) et 3 logements aux étages (3 app. 2 ch., dont 1 par étage);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

- considérant que le projet prévoit de modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement et d'aménager un logement (1 app. 1 ch.) au rez-de-chaussée en duplex avec le sous-sol;
- considérant que ce logement est composé de:
 - au rez-de-chaussée: une salle-à-manger et un séjour, une chambre avec douche et lavabo, un wc,
 - au sous-sol: une cuisine, une salle de douche et un wc, une buanderie / dressing et une salle de bains, une bibliothèque et une espace de détente, et une espace rangement;
- considérant que deux escaliers sont ajoutés dans ce logement, notamment un escalier contre la façade avant et un escalier en colimaçon à l'arrière;
- considérant que ce logement dispose de la cour au rez-de-chaussée comme espace extérieur;
- considérant que le nombre de logements est porté à 4 sur l'ensemble du bâtiment (1 app. 1 ch. et 3 app. 2 ch.);
- considérant que le projet maintient au sous-sol, les 4 caves à l'avant (une cave par logement), mais qu'il ne prévoit pas de locaux de service communs (comme un local pour ordures ménagères, un local vélo, un local de nettoyage);
- 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 dans le nouveau logement (séjour et chambre au rez-de-chaussée) est inférieure à la norme;
- considérant que cette dérogation peut être acceptable dans un bâtiment existant avec une disposition de fenêtres existante;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 16 (ordures ménagères), art. 17 (local vélo) et art. 18 (local nettoyage) en ce que le projet n'améliore pas la conformité du bâtiment existant;
- considérant qu'il y a lieu prévoir qu'un seul escalier interne au logement du rez-de-chaussée permettant de le relier au sous-sol vers des locaux accessoires uniquement tels que dressing, local de rangement ou salle de bain;
- considérant que le projet prévoit d'étendre le sous-sol par l'extension du volume à l'arrière;
- considérant que la construction est étendue sur la totalité de la zone de cours et jardin;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 13 (surface perméable) en ce que la zone de cours et jardins est imperméable sur sa totalité;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable;
- considérant que le projet prévoit de modifier la cour et d'aménager une terrasse;
- considérant qu'une petite cour enclavée avec une couverture en caillebotis, est créé au niveau du sous-sol (niveau abaissé);
- considérant que la toiture du nouveau volume en sous-sol (espace de détente) est aménagé en terrasse;
- considérant que la façade arrière et de l'annexe est isolé par l'extérieur (crépi sur isolant);
- considérant que dans la situation existante, la façade à rue est composée, au rez-de-chaussée, d'une vitrine commerciale (fixe) et 2 portes (une pour le commerce et une pour les logements), les menuiseries sont réalisées en aluminium;
- considérant que les châssis existants aux étages sont réalisés en PVC blanc (non-autorisé);
- considérant que le projet prévoit de modifier la vitrine commerciale et de modifier les baies en façade arrière;
- considérant que des nouveaux châssis en PVC blanc, double vitrage, sont placés en façade arrière;
- considérant qu'en façade avant, la vitrine et la porte sont modifiées, une partie ouvrante est intégrée dans la vitrine et la porte est transformée en fenêtre avec une partie fixe et une partie ouvrante;
- considérant que les menuiseries sont réalisées en aluminium;
- considérant que la composition de la façade au rez-de-chaussée n'est pas adaptée à la nouvelle destination;



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: 28/04/2021

- considérant qu'il y a lieu de revoir la composition de la vitrine en fonction de la nouvelle destination (logement) et en harmonie avec les étages;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un châssis fixe dans la baie gauche;
- considérant que les châssis aux étages sont maintenus en PVC blanc, double vitrage;
- considérant que, vu la situation du projet en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, il est souhaitable de prévoir pour les châssis aux étages des modèles plus adaptés, qui correspondent à l'esthétique de la façade et qui sont réalisés en bois;
- considérant que le demande renforce l'offre résidentiel et la fonction logement dans ce quartier;
- 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 étendre les caves dans la zone de cour et jardin;
- ne pas créer de cour anglaise au sous-sol;
- ne prévoir qu'un seul escalier interne au logement du rez-de-chaussée permettant de le relier au sous-sol vers des locaux accessoires uniquement tels que dressing;
- revoir la composition de la vitrine en fonction de la nouvelle destination (logement) et en harmonie avec les étages, prévoir un châssis fixe dans la baie gauche.

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 II art. 10 (éclairage naturel), art. 16 (ordures ménagères), art. 17 (local vélo) et art. 18 (local nettoyage) 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: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G208/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Grand-Place 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: 28 GRAND PLACE

Objet / Betreft: Installer une terrasse sur la Grand-Place, à hauteur du n°28 (Aux Armes du Brabant)

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

5

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1171/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 198A 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Wyngs Coffee - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier l'utilisation d'un commerce en snack (crêperie)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

6

- 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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- 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 d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/11/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2020 ;
- considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un commerce en snack (crêperie) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.9 du titre I du R.R.U. (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que dans la situation de droit le rez-de-chaussée était exploité par une parfumerie, le 1^{er} étage par un institut de beauté et le 2^{ème} étage servait de logement pour le gérant ;



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: 28/04/2021

- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le rez-de-chaussée est aménagé comme suit : un comptoir au niveau de l'entrée, une salle de consommation, une zone de stockage et les sanitaires à l'arrière ;
- considérant que le projet prévoit d'agrandir la superficie du snack en construisant une mezzanine au-dessus de la zone de stockage et des sanitaires ; que la superficie du snack atteint 180m² ;
- considérant que le snack propose une diversité de déjeuners, desserts, crêpes personnalisées et jus multi-fruits ;
- considérant que le snack est ouvert de 8h à 21h et que la clientèle a la possibilité de consommer sur place ;
- considérant que la rue Marie-Christine comprend de nombreux commerces de proximité et plusieurs commerces de type Horeca ; que le projet apporte une offre complémentaire à l'offre existante ;
- considérant qu'à l'étude de la situation de droit, il apparait que la devanture a été transformée ; que les menuiseries ont été remplacées, les étalages ont été retirés et la porte d'entrée avancée ;
- considérant que le projet en prévoit son maintien ;
- considérant que la demande porte atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble en ce qu'il n'existe pas d'accès distinct pour le premier étage et le logement situé au 2^{ème} étage ; et que le projet ne prévoit pas l'intégration d'un accès indépendant ;
- considérant que cette situation est semblable à la situation de droit ;
- considérant que l'obligation de prévoir un accès distinct aux étages ne concerne que les rez-de-chaussée de plus de 6m de façade ; que la demande peut être acceptée telle quelle sur ce point ;
- considérant cependant que le projet tel qu'introduit n'est pas conforme aux normes SIAMU ; en ce qu'il n'existe aucun accès distinct pour le logement situé au 2^{ème} étage ;
- considérant pour rappel, que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS et que la continuité du logement doit être assurée ;
- considérant que la suppression du logement n'est pas possible en vertu du PRAS démographique et s'oppose à la volonté de la Ville de Bruxelles, qui vise à maintenir le logement existant ;
- considérant par conséquent qu'il y a lieu de maintenir le logement existant en prévoyant les aménagements répondant aux prescriptions du SIAMU ; sans apporter de modifications structurelles qui n'auraient pas été approuvées au préalable via un permis d'urbanisme ;
- considérant que si les aménagements à réaliser devraient amener le cas échéant à modifier la devanture afin de créer un accès séparé, cette modification devrait se faire via une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant aussi, que la Ville de Bruxelles octroie des primes relatives à la création d'accès séparé ;
- considérant par conséquent, que le projet tel qu'introduit porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ; qu'il y a lieu de garantir l'accès et à l'occupation du logement situé au 2^{ème} étage ;
- considérant que la devanture commerciale dispose d'un volet roulant métallique ;
- considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis à durée limitée pour l'enseigne ;
- 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 garantir l'accès aux étages et permettre l'occupation du 2^{ème} étage comme logement.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU, Titre I, art.9 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H849/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Hobbema 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Stephan - Ulrike Kolb - Nuscheller

Objet / Betreft: construire une extension au deuxième étage, fermer la cour arrière, isoler la toiture par l'extérieur, rehausser le mur mitoyen et aménager les combles en chambres à coucher (travaux en partie réalisés)

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:

7

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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantaire (R.G.B.Q.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une extension au deuxième étage, isoler la toiture par l'extérieur, rehausser le mur mitoyen et transformer les combles en chambres (travaux en partie réalisés) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;



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: 28/04/2021

- 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 R.R.U. (toiture - hauteur) ;
 - vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
 - considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
 - considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications suivantes :
 - l'annexe arrière au deuxième étage ;
 - la fermeture de la cour arrière au rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement des combles ;
 - le placement de châssis en PVC en façade arrière ;
 - considérant qu'il existe déjà en situation de droit une annexe au 1^{er} étage ;
 - considérant que la demande vise à mettre en conformité l'annexe au 2^{ème} étage attenante au profil mitoyen droit ;
 - considérant que celle-ci déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil voisin le plus profond et dépasse en hauteur le profil voisin de droite ;
 - considérant que l'année exacte de construction de l'annexe ne peut pas être vérifiée car le bien étant situé en face de l'Ecole Royale Militaire, les vues aériennes sont floutées ;
 - considérant que le demandeur estime au vu des matériaux utilisés que cette annexe a été construite entre les années 1960 et 1980 ;
 - considérant que cette annexe est existante depuis de nombreuses années et n'a jamais suscité de réclamation de la part des voisins ;
 - considérant que l'extension se situe au nord de la parcelle du voisin de droite et ne nuit pas à l'éclairage de cette dernière ;
 - considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
 - considérant que le projet prévoit également de mettre en conformité la fermeture de la cour arrière au rez-de-chaussée et la construction d'une terrasse entre cette extension et le mitoyen gauche ;
 - considérant que cette extension d'une longueur de 1,68m, porte la profondeur de construction à 16,32m ;
 - considérant que l'extension au rez-de-chaussée induit une dérogation au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) en ce que la profondeur maximale de construction est limitée à 15m et que le projet dépasse de 1,32m cette limite ;
 - considérant en outre que cette extension déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond de 3,62m ;
 - considérant qu'en situation existante, le rez-de-chaussée est déjà en avant de 2m par rapport au profil voisin le plus profond ;
 - considérant que cette extension est minime et n'implique pas la modification des murs mitoyens ;
 - considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
 - considérant que la toiture de l'extension au rez-de-chaussée est réalisée en tuile plate bitume de teinte orange ;
 - considérant que les revêtements bitumeux sont interdits par le R.G.B.Q. ;
 - considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de toiture non bitumineux pour l'extension ;
 - considérant que le projet prévoit de mettre en conformité divers travaux intérieurs ;
 - considérant que le projet prévoit de mettre en conformité l'aménagement des combles en deux chambres de 14,5m² et 14,6m², un dressing et un cabinet de toilette ;
 - considérant que les chambres sont conformes aux normes d'habitabilité actuelles ;
 - considérant que les châssis en façade arrière ont été remplacés par des châssis en PVC ;
 - considérant que le demandeur envisage d'autres travaux ;
 - considérant que la toiture à versants sera isolée par l'extérieur ;
 - considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture implique la rehausse de celle-ci de 14cm ;



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: 28/04/2021

- considérant que le profil de la toiture existante est déjà construit plus haute que celui des profils voisins ;
- considérant que la rehausse est minime et qu'elle ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les tuiles plates existantes de couleur gris foncé seront remplacées par des tuiles plates en ardoise artificielle ;
- considérant que le bien figure à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités patrimoniales du bien et prévoir une couverture en tuile de terre-cuite s'accordant mieux avec la typologie de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir les charpentes qui sont probablement originelles ;
- considérant qu'afin de se conformer au code civil en termes de vues directes, le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen gauche à partir du sol fini de la terrasse jusqu'à 1,90m, actuellement situé à 1,65m ;
- considérant que la terrasse déroge au Code Civil, art. 679, en ce qu'elle offre des vues obliques vers la parcelle voisine de gauche ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un obstacle fixe de 60 x 60 cm à l'angle de la terrasse afin de respecter les dispositions de l'art. 679 du Code Civil ;
- considérant que le murs pignon sera réalisé en enduit minéral lisse sur de l'isolant thermique de 14cm et peint en blanc ;
- considérant qu'il apparait que l'ensemble des châssis d'origine en façade avant ont été remplacés ;
- considérant que les nouveaux châssis respectent la division et les matériaux originels ;
- considérant néanmoins, que leur facture s'éloigne de la qualité des menuiseries d'origine ;
- considérant dès lors qu'il conviendrait de remplacer les châssis existants par des nouveaux châssis en bois qui respecteraient les divisions, les matériaux et la modénature des châssis d'origine ;
- considérant que la porte et son imposte son à conserver et maintenir en état ;
- 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 :

- prévoir un revêtement de toiture non bitumineux pour l'extension ;
- prévoir une couverture en tuile de terre-cuite pour la toiture ;
- prévoir un obstacle fixe de 60 x 60 cm à l'angle gauche de la terrasse afin de supprimer les vues obliques vers la parcelle voisine ;
- prévoir, lors de leur prochain remplacement, des châssis en bois reprenant la modénature des châssis d'origine.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) et au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H838/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Harenberg 35 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ibrahim El Toufali

Objet / Betreft: démolir une veranda, construire une annexe avec nouvelle veranda, rehausser le mur mitoyen, transformer l'intérieur de la maison et aménager les combles en 2 chambres

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir une véranda, construire une annexe avec nouvelle véranda, rehausser le mur mitoyen, transformer l'intérieur de la maison et aménager les combles en 2 chambres ;
- 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 R.R.U. (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la situation de droit est une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée sur caves comportant le séjour et la cuisine avec un garage, un premier étage avec 3 chambres et une salle-de-bain et des combles sous-toiture ;
- considérant qu'une véranda de 15m² a été ajoutée, accolée sur la façade arrière et le mitoyen gauche avec le n°33 sans qu'un permis soit délivré ;



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: 28/04/2021

- considérant que la véranda est utilisée comme serre froide ;
- considérant que l'objet de la demande est le démontage de la véranda afin de construire une annexe de 40 m² pour agrandir le séjour et y aménager la cuisine, replacer l'ancienne véranda contre la nouvelle extension et le mitoyen gauche au n°33, ainsi que d'aménager les combles en 2 chambres ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 4 (profondeur) en ce que l'extension et la véranda dépassent le profil mitoyen en profondeur ;
- considérant que le dépassement est de 3m50 avec l'extension et 6m64 au total avec la véranda ;
- considérant que le projet déroge aussi au R.R.U. Titre I article 6 (hauteur de la toiture en construction mitoyenne) en ce que la hauteur de l'extension et de la véranda dépasse le profil de la construction voisine gauche au numéro 33 ;
- considérant que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen de 50cm et de 1m pour aligner le mur au niveau de 3m50 sur toute la longueur de l'extension, et une rehausse de 76cm au droit de la véranda pour atteindre une hauteur de 3m25 ;
- considérant que le voisin gauche au n°33 possède une extension plus profonde qui dépasse la véranda de +/-15cm, mais que cette extension n'est pas contiguë, que le voisin a un terrain plus large permettant cette implantation ;
- considérant que les limites mitoyennes de ce bien et des autres biens dans la rue ne sont pas perpendiculaires à la rue, que les façades des bâtiments ne sont pas alignées et présentent des décrochements tant côté rue que côté jardin ;
- considérant dès lors qu'une partie du dépassement est lié à la disposition des lieux ;
- considérant que le terrain voisin droit n'est pas construit ;
- considérant que la demande d'extension du séjour permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant néanmoins que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (lumière naturelle) en ce que l'espace séjour/cuisine/salle-à-manger/salon 1 et 2 agrandi présente une surface totale de 64,4m² au sol pour une superficie nette lumineuse zénithale de 3m² et verticale de 5,1m² ;
- considérant qu'il manque donc 0,8m² de surface nette lumineuse verticale ;
- considérant en effet que la véranda apposée devant la porte fenêtre du séjour rend celle-ci en éclairage de second jour et que celle-ci n'entre pas en compte dans les calculs de surface nette lumineuse ;
- considérant qu'afin que les nouveaux locaux habitables soient conformes aux normes du R.R.U. Titre II il y a lieu d'augmenter la surface des baies ;
- considérant de plus que le séjour n'a pas d'accès direct au jardin selon la configuration actuelle, qu'il est en effet nécessaire de traverser la serre froide pour y avoir accès ;
- considérant qu'il y a lieu dès lors d'agrandir la porte coulissante donnant vers la serre froide et de modifier la fenêtre de la cuisine en porte fenêtre afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle et d'avoir un accès direct au jardin
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) sont acceptables ;
- 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 :

- d'élargir la baie vitrée donnant sur la serre froide ;
- de modifier la baie côté cuisine pour une porte fenêtre donnant un accès direct du séjour au jardin.

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 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) pour l'extension 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: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L807/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Lac 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Martine Delplace

Objet / Betreft: étendre un logement au rez-de-chaussée vers la cour, lier ce logement au sous-sol par l'ajout d'un escalier afin d'y aménager une salle-de-douche, remplacer les châssis (travaux déjà réalisés)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

9 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à étendre un logement au rez-de-chaussée vers la cour, lier ce logement au sous-sol par l'ajout d'un escalier afin d'y aménager une salle-de-douche, remplacer les châssis (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : Ancien atelier et habitation de Clas Grüner Sterner, au n°6 rue du Lac à Ixelles ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande a pour objet la mise en conformité du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que la régularité de la destination de l'immeuble en logements a été confirmée par la ville de Bruxelles sans pouvoir en déterminer le nombre ;
- considérant que l'historique de population fait mention de 4 logements avant décembre 1993 ;
- considérant que la demande a pour objet d'améliorer l'habitabilité du logement, en installant les pièces d'eau en sous-sol et en réaménageant les caves des différents logements d'une part, et d'autre part en étendant le logement côté cour pour installer une cuisine dans une annexe de type véranda ;
- considérant que la situation antérieure comprenait 5 caves en sous-sol dont une pour le logement du rez-de-chaussée, et un logement une chambre au rez-de-chaussée avec la chambre côté rue, un dégagement, et le séjour-cuisine côté cour ;
- considérant que la cour était déjà imperméable en situation existante ;
- considérant que le nouvel aménagement comporte au sous-sol une salle-de-douche avec WC et espace buanderie dans la première pièce, avec l'ajout d'un escalier pour relier le logement du rez, que la seconde pièce a été réaménagée de 2 caves en 3 caves afin de conserver au total 5 caves dont les dimensions varient entre 2,8 et 4m² ;
- considérant que le nouvel aménagement au rez-de-chaussée inclut la réalisation d'une circulation verticale dans le dégagement afin de rejoindre les pièces d'eau du sous-sol, que l'ancien espace salle-de-douche est utilisé comme local technique, et qu'un nouveau volume de 7,4m² de type véranda étend le logement côté cour au profit d'une cuisine, et que la cour est réduite à 5,3m² ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que la profondeur totale de la construction dépasse les 3/4 de la parcelle ;
- considérant que le bien se situe sur une parcelle proche d'un angle, que la profondeur du terrain est réduite ;
- considérant que la construction de l'annexe n'a pas nécessité de modifier les murs mitoyens existants, étant donné que les voisins sont construits à même profondeur voir même plus profond pour le voisin gauche au numéro 30 ;
- considérant que cette extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 13 (maintien d'une superficie perméable) en ce que la surface perméable de la parcelle est nulle ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la taille réduite de la cour ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 3 (superficie minimale) en ce que la surface de la chambre est inférieure à 14m² (soit 9,5m²), et que la superficie du living et de la cuisine combinés est inférieure à 28m² (soit 26,54m²) ;
- considérant que la superficie du hall (dégagement) n'est pas incluse dans ces calculs ni pour la chambre ni pour le séjour, mais qu'il est préférable de conserver un hall pour la circulation interne du logement, ce hall ne participant que visuellement aux espaces adjacents ;
- considérant que la baie sans porte entre le séjour et ce hall permet au hall de travailler visuellement avec le séjour pour la perception de l'espace ;
- considérant que la chambre est fermée par un panneau coulissant pouvant se rétracter entièrement ;
- considérant dès lors que le logement est plutôt à considérer comme un studio avec un coin chambre ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier les plans au profit d'un studio avec espace nuit ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous-plafond) en ce que la hauteur sous-plafond est de 2m10 pour la SDD et le WC au lieu de 2m20 ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant, qu'il n'y avait pas de sanitaires à l'époque de sa construction, et que l'implantation en sous-sol de ces pièces d'eau permet d'utiliser un maximum d'espace au rez pour les locaux habitables ;



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: 28/04/2021

- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 8 (WC) en ce qu'il n'y a pas deux portes séparant le WC du séjour ;
- considérant néanmoins la taille réduite du logement, le fait qu'ajouter une porte ou un sas réduirait la perception des espaces dont les dimensions sont déjà petites ;
- considérant qu'il y a une extraction mécanique pour le WC (et les pièces d'eau) évitant les inconvénients d'odeurs ou d'humidité ;
- considérant que le WC (et les pièces d'eau) a une seconde séparation physique étant installé à un autre niveau que les locaux habitables ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant de plus que, si on considère ce logement comme un studio, cette dérogation disparaît ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (lumière naturelle) en ce que la surface nette éclairante de la « chambre » est insuffisante 1,78 au lieu de 1,9m² au vu de la surface au sol (9,5m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante, dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que, comme repris précédemment, le logement est à considérer comme un studio, bénéficiant d'une double orientation ;
- considérant que cette dérogation peut être considérée comme minime ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois avec modification de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble réalisé par l'architecte Franz Tilley ;
- considérant que la nouvelle division appauvrit le bien et sa valeur d'accompagnement à l'échelle de la rue ;
- considérant que lors du prochain remplacement des châssis, ceux-ci devront être remplacés par des châssis en bois peints, de teinte claire, plus respectueux point de vue proportions, modénature et moulurations des modèles d'origine et de la typologie éclectique du bien ;
- 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 :

- modifier les intitulés des plans pour un studio avec espace nuit ;
- lors de leur prochain remplacement, prévoir des châssis en bois peints, de teinte claire, plus respectueux point de vue proportions, modénature et moulurations des modèles d'origine et de la typologie éclectique du bien.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au :

- R.R.U. Titre I art. 4 en ce qui concerne la profondeur de la construction ;
 - R.R.U. Titre I art. 13 en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable ;
 - R.R.U. Titre II art. 4 en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des locaux non habitables ;
 - R.R.U. Titre II art. 8 en ce qui concerne le WC ;
 - R.R.U. Titre II art. 10 en ce qui concerne la lumière naturelle ;
- 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: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1011/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Blaes 49 - 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Geoffrey - Samir Riga - Fellah

Objet / Betreft: mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 6 logements avec rez commercial

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) N° 60-39 QUARTIER "MAROLLES - CHAPELLE", ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 1998-06-18 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 situé en zone de bâtiment affecté à l'habitation, et en zone de bâtiment historique d'accompagnement au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 6 logements avec rez commercial ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-39 (Marolles-Chapelle, 18-06-98) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

- considérant que le projet est établi comme suit : un immeuble sur caves avec un rez-de-chaussée commercial et 3 étages plus un étage sous-toiture affectés au logement ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et du sous-sol est confirmée par le permis d'urbanisme délivré le 23/06/1970 (réf. P.U.12/B/70) (réf. TP82574) ayant pour objet "transformer rez-de-chaussée en magasin de meubles" ;
- considérant que la régularité de 6 logements dans l'immeuble a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 18/01/2021 sur base de l'historique de population et de l'attestation Sibelga ;
- considérant, par conséquent, que l'affectation du rez-de-chaussée et du sous-sol et le nombre de logements ne peuvent être contestés ;
- considérant que le projet vise à aménager les combles afin de créer deux logements 2 chambres en duplex ;
- considérant que cela permet d'obtenir une mixité d'unités de logements : 4 studios et 2 appartements 2 chambres ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant qu'aux étages, la présence d'un mur mitoyen marque la division du parcellaire ;
- considérant qu'à partir du 1^{er} étage, l'accès aux logements se fait par deux cages d'escaliers, situées de part et d'autre de ce mur ;
- considérant que le projet améliore la situation de droit, en réduisant la surface commerciale au sous-sol afin d'y créer des espaces de rangement pour chaque appartement, soit 6 caves, ainsi que l'aménagement de 2 locaux compteurs et un local « de ménage » ;
- considérant que le projet réduit aussi la surface commerciale au rez-de-chaussée afin de créer un local vélos et poussettes, pour au moins 8 vélos soit 1 par chambre ;
- considérant que le projet utilise l'espace perdu sous l'escalier intérieur du n°53 pour un local poubelles ;
- considérant que l'objet de la demande inclut la mise en conformité de 2 lucarnes en toiture sur le versant arrière et l'aménagement des combles ;
- considérant que le projet déroge ainsi à l'article 3.1.10.1. du PPAS 60-39 Quartier Marolles-Chapelle : toitures à versants, en ce que la largeur cumulée des 2 lucarnes dépasse la moitié du développé de la façade et en ce que la largeur de chacune des lucarnes et leurs châssis dépasse la largeur maximale déterminée à 1m20 ;
- considérant que ces lucarnes sont établies sur le versant arrière de la toiture et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que ces lucarnes permettent l'aménagement des combles, soit la création de 2 chambres et une salle-de-douche pour chacun des 2 logements établis en duplex ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU : toiture, en ce que les lucarnes dépassent de plus de 2m le gabarit de toiture ;
- considérant que cette dérogation n'est pas excessive (2,75m au lieu de 2m) ;
- considérant, pour les mêmes raisons que celles énoncées ci avant, que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.2 du PPAS 60-39 Quartier Marolles-Chapelle : définissant les conditions particulières concernant l'esthétique des bâtiments, en ce que les châssis en pvc sont interdits ;
- considérant que les châssis en pvc sont sur la façade arrière, et ne sont pas visibles depuis le voie publique ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois de couleur blanche, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le changement de division porte sur l'ajout d'un montant vertical sur les 3 baies centrales des premier, deuxième et troisième étages ;
- considérant que cette division révèle simplement le mur mitoyen entre le 49 et le 53, mur qui existait déjà mais ne s'exprimait pas dans les baies de fenêtres ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

- considérant que des garde-corps en acier peint en noir sont prévus en façade avant afin de garantir la sécurité des habitants ;
- considérant que ceux-ci sont sobres et s'intègrent à l'ensemble de la façade ;
- considérant que la façade à rue a été dérochée ;
- considérant que la façade dans l'état actuel n'est pas en parement de brique mais en briques nues, que le niveau de finition n'est pas satisfaisant et laisse apparaître des transformations et matériaux qui ne devaient pas être visibles à l'origine ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit vers 1861-1862, qu'il a une valeur d'accompagnement étant situé dans un quartier historique de la ville ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un traitement de façade se rapprochant de la situation d'origine avec un enduit de teinte claire recouvrant la maçonnerie ;
- considérant que la devanture est actuellement surplombée par un panneau noir faisant toute la largeur de la façade et ayant +/-2m de hauteur ;
- considérant que dans la situation de droit, l'encadrement de la devanture avait une partie supérieure surplombant la vitrine de seulement 60cm de haut ;
- considérant que les proportions actuelles de ce panneau ne sont pas harmonieuses pas plus que les finitions de ces éléments et qu'il y a lieu de les supprimer afin de revenir à une proposition plus qualitative ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU : éclairage naturel, en ce que l'éclairage naturel est insuffisant pour les studios au 2^e étage et pour les livings au 3^e étage ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante, et dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- 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 :

- proposer un traitement de façade se rapprochant de la situation d'origine avec un enduit de teinte claire recouvrant la maçonnerie et mettant en valeur les pierres de taille ;
- proposer une devanture commerciale plus qualitative ou revenir à la situation de droit ;
- supprimer le panneau surmontant la devanture.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au :

- **PPAS 60-39 Quartier Marolles article 3.1.10.1 en ce qui concerne les lucarnes dans la toiture à versants,**
- **PPAS 60-39 Quartier Marolles article 3.2 en ce qui concerne les matériaux des châssis,**
- **Au RRU Titre I article 6 en ce qui concerne le dépassement de gabarit des lucarnes,**
- **Et au RRU Titre II article 10 en ce qui concerne la surface nette éclairante des studios au 2^e étage et des livings au 3^e étage,**

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: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M187/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché au Charbon 61 - 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Chochotte Brussels - S.P.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de détails à commerce de détails et théâtre; mettre en conformité la couverture de la cour et les changements de châssis par des châssis avec un double vitrage (travaux réalisés) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W908/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Wand 6 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Taouass Fatima Zohra

Objet / Betreft: réaménager un immeuble de rapport; mettre en conformité la création d'un appartement sous combles; étendre le volume en façade arrière; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture;

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

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.) « Quartier Mutsaard », (n°49-02,49-03, approuvé le 23/08/1960);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de recul et lotissement réservé pour la construction de villas au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à réaménager un immeuble de rapport; mettre en conformité la création d'un appartement sous combles; étendre le volume en façade arrière; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 19/04/1932 (TP 39266) ayant pour objet « édification de l'immeuble » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 20/07/1933 (TP 42050) ayant pour objet « exhausser l'annexe » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 24/08/1955 (TP63676) ayant pour objet « transformations » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1965 (TP 78750) ayant pour objet « transformer la zone de recul ainsi que le perron d'accès » ;
- considérant qu'au vu des permis d'urbanisme délivrés, la situation de droit du bien est la suivante :
Sous-sol : emplacement de stationnement, un local technique et un local de stockage
Rez-de-chaussée/1er étage : 1 appartement 2 chambres par étage
Combles : 1 local de stockage et 3 chambres ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a émis des renseignements urbanistiques en date du 22/05/2019 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/04/2021, repris en annexe et portant les références T.2021/0246/1/APB/ac ;
- considérant que le projet porte sur un bien présentant un gabarit R+1+T à la mansard ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine, qui le décrit comme suit « *Villa à trois façades et deux logements, d'inspiration Art Déco, architecte J. Bal, 1932. Bâtiment de deux niveaux sous toiture mansardée. Façade en briques orangées, rehaussée de simili-pierre blanche (aujourd'hui peinte), ainsi que de crépi tyrolien à l'entablement. Soubassement en moellons de granit. Façade à rue de trois travées, la première percée d'une entrée de garage surmontée d'un oriel de plan trapézoïdal de deux niveaux, le second sous corniche de maçonnerie et baie d'imposte dans le plan de la façade. Deuxième travée biaisée, devancée par un avant-corps de plan cintré à trois meneaux, sous corniche de maçonnerie se prolongeant en travée de droite. L'avant-corps porte une terrasse devant une porte-fenêtre en T; garde-corps à dés et grilles en fer forgé à décor géométrique. Précédée d'un escalier (remplacé en 1965), dernière travée en retrait, percée de l'entrée, à arc en plein cintre à ressauts. À l'étage, fenêtre de la cage d'escalier sur plan en éperon à console de briques à ressauts, sous jour d'imposte dans le plan de la travée. Trois lucarnes de menuiserie, à pilastres à chapiteau ovoïde. Façade latérale percée d'une étroite travée éclairant les halls et marquée à l'arrière par un ressaut à angle cintré percé d'étroites fenêtres à meneau éclairant les cuisines. Corniche de bois d'origine. Huisserie largement conservée; porte à oculus à mise en plomb, châssis des étages à jour d'imposte à petits-bois enserrant du verre imprimé et parfois un vitrail. Annexe arrière surhaussée en 1933. Clôture du jardinet supprimée. À l'intérieur, un logement par niveau. Salle à manger à gauche, fumoir au centre. Deux chambres, avec WC et salle de bain (en annexe), ainsi que la cuisine à l'arrière » ;*
- considérant que le projet vise à réaménager l'intérieur du bien et mettre en conformité la création d'un appartement sous combles ;
- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
 - Sous-sol : 3 caves, un local poubelle, un garage ;
 - Rez-de-chaussée : un premier appartement 3 chambre (dont deux se trouvent au premier étage)
 - 1^{er} étage : un deuxième appartement 2 chambres ;
 - Combles : un troisième appartement 1 chambre ;
- considérant que les superficies des appartements répondent aux normes imposées par le R.R.U Titre II ;
- considérant que les hauteurs sous plafond répondent aux normes imposées par le R.R.U Titre II ;



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: 28/04/2021

- considérant que les pièces de vie répondent au R.R.R, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant qu'afin de revoir l'aménagement intérieur du bien, le projet prévoit d'augmenter le volume de l'annexe en façade arrière, tant au rez-de-chaussée qu'aux étages ;
- considérant que le projet déroge au PPAS, article 3 point d (profondeur) et point e (surface bâtie) ;
- considérant que le PPAS prévoit au point d « la distance entre les façades avant et arrière des bâtiments, c'est-à-dire la profondeur des constructions est fixée à 12m pour les constructions jumelées et 15m maximum pour les villas isolées » ;
- considérant que la PPAS prévoit au point de « la surface bâtie ne peut en aucun cas dépasser le quart de la superficie de la parcelle, déduction faite de celle de la zone de recul » ;
- considérant que la nouvelle profondeur est de 15m au lieu de 12m ;
- considérant que le volume vient s'implanter sur la ligne du volume voisin ;
- considérant que l'augmentation de l'annexe n'engendre pas de nuisances sur les biens contigus ;
- considérant que le volume ne déroge pas au RRU, Titre I ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la lucarne est conforme au R.R.U, Titre I ;
- considérant que la lucarne est prévue afin d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre de l'appartement sous combles ;
- considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant qu'elle donne accès à une terrasse sur toiture ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U Titre I, article 6 (toiture – élément techniques) ;
- considérant que la terrasse est pourvue de garde-corps ; qu'ils garantissent la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la création d'une terrasse permet d'avoir un espace extérieur privatif ;
- considérant que la terrasse n'est pas conforme au Code Civil en ce que le mur mitoyen de gauche (n°4) ne présente pas une hauteur de 1m90 ; qu'il y a lieu de créer un recul de 1m90 par rapport au mitoyen de gauche ;
- considérant que la dérogation est acceptable, moyennant les modifications ;
- considérant qu'au premier étage du bien, se trouve deux balcons ;
- considérant que le balcon situé contre le mur mitoyen donnant sur les chambres 1 et 2 n'est pas conforme au Code Civil, en ce qu'il présente une vue oblique ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer au Code Civil en plaçant un bac à plantes de 60cm*60cm ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve de :

- revoir la terrasse sur toiture afin de se conformer au Code Civil en matière de vue, sans rehausse du mur mitoyen ;
- placer un bac à plantes de 60cm*60cm afin de ne pas avoir de vues obliques depuis le balcon du premier étage donnant sur les chambres 1 et 2, afin d'être conforme au Code Civil en matière de vue.

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

Les dérogations au R.R.U Titre I article 6 et au PPAS article 3 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V110/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 343 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Aziz et Mecbure Aygun-Duman

Objet / Betreft: transformer un bien afin de créer deux logements; démolir une partie de l'annexe en façade arrière; remplacer les menuiseries de la façade avant;

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):

13

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 06/02/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 23/03/2020 ;
- considérant que la demande initiale visait à transformer un bien afin de créer deux logements en démolissant l'intérieur d'une maison unifamiliale ; démolir une partie de l'annexe en façade arrière ; transformer la façade avant ; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la demande modifiée vise à transformer un bien afin de créer deux logements ; démolir une partie de l'annexe en façade arrière ; remplacer les menuiseries de la façade avant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/04/2021

- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 31/03/2020 repris en annexe portant les références T.2020.0211/1/APB/ac pour le projet initial
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 06/10/2020 ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 25/01/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 11/03/2021 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du fonctionnaire délégué ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité 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 au R.B. art. 48 (Hauteurs des murs de clôture) ;
 - dérogation au R.B art. 53 (épaisseur des murs de clôture) ;
- vu l'absence de réactions à cette enquête publique ;
- considérant l'historique du bien ;
- considérant que la dernière situation de droit du bien date de 1952 (dossier n°204) ; que le permis d'urbanisme concernait « des transformations intérieures et en façade » ; que le bien est alors repris comme maison unifamiliale avec une annexe en façade arrière ;
- considérant que la situation de fait du bien correspond à la situation de droit ;
- considérant que le gabarit est rez + 2 étages + toiture en pente ;
- considérant la division du bien ;
- considérant que le projet vise à créer deux logements dans le bien ;
- considérant que le premier logement comprend le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- considérant que ce logement se composait de 3 chambres et conserve un accès vers le jardin ;
- considérant que le deuxième logement comprend le deuxième étage et l'étage sous comble ;
- considérant que le logement comprenait 2 chambres, dont une sous combles ;
- considérant que le logement au deuxième étage présentait une cuisine de 7,61m² ;
- considérant que cela dérogeait au RRU, Titre II, normes d'habitabilité des logements, article 3, relatif à la superficie minimale ;
- considérant que le RRU prévoit une superficie de minimum 8m² pour la cuisine ;
- considérant que le projet tend à répondre à cette superficie minimale ;



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: 28/04/2021

- considérant néanmoins que les travaux envisagés sont lourds par rapport au bien ; qu'il s'agit presque d'une démolition – reconstruction ; qu'il y avait lieu de respecter le RRU, titre II ;
- considérant dès lors que la dérogation n'avait pas été accordée par la Commission de concertation initiale ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée le projet modifié prévoit :
 - un sas d'entrée donnant accès à un garage (un emplacement de parking), une remise pour des vélos, poussettes et poubelles et la cave 2 ;
 - depuis le sas d'entrée un accès vers le premier duplex est créé ;
- considérant que le duplex est composé des pièces de vie au niveau du rez-de-chaussée, donnant accès au jardin ; qu'au deuxième étage se trouve 4 chambres et la salle de bain ;
- considérant que les chambres en façade avant présentent une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant qu'afin d'avoir l'éclairage naturel demandé par le R.R.U il y a lieu d'agrandir les baies vitrées de la façade avant ; que ces baies vitrées sont d'origine ; qu'elles participent à l'esthétique caractéristique du bien et de la région de Haren ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les superficies et hauteurs sous plafond répondent au R.R.U Titre II ;
- considérant qu'au 2^{ème} étage le projet modifié prévoit la création d'un appartement 1 chambre avec accès aux combles, transformés en espace de rangement ;
- considérant qu'il serait opportun de déplacer l'entrée de ce second logement sur le palier du 1^{er} étage afin de libérer l'espace du séjour ;
- considérant que le 2^{ème} logement répond aux normes imposées par le R.R.U Titre II ;
- considérant que le projet est conforme aux recommandations du Collège en ce qui concerne la division d'une maison unifamiliale ;
- considérant la démolition – reconstruction ;
- considérant que le projet prévoit de démolir une partie de l'annexe en façade arrière ;
- considérant que la démolition de l'annexe améliore la situation en intérieur d'ilot ;
- considérant que la toiture à double pente est détruite ; et remplacée par une toiture plate ;
- considérant que la profondeur de l'annexe est revue ; qu'elle présentait une profondeur de 9m48 ;
- considérant qu'une terrasse était également créée à la place de l'annexe du côté gauche ;
- considérant que le projet dérogeait au RRU, Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 4, relatif à la profondeur, en ce que le projet prévoyait un mur de 5m de profondeur dépassant le voisin le moins profond à gauche au n°341 ;
- considérant que le mitoyen de gauche était complété et rehaussé par un mur dépassant la profondeur autorisable ; que le RRU prévoit que la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- considérant que le R.B. prévoit des murs de clôture de maximum 2m75 de hauteur ; que le mur présentait une hauteur de 2 m par rapport à la terrasse ; que la terrasse est rehaussée ; que dès lors la hauteur totale du mur mitoyen était de 3m50 avec une profondeur de 5m, que cela porte préjudice au voisin (341), au niveau de l'esthétique, de la vue et de l'ombre ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'avait pas été accordée par la Commission de concertation ;
- considérant que l'intérieur du bien principal était démoli afin d'avoir des hauteurs sous plafond permettant l'aménagement d'un autre logement dans le bien ;
- considérant que les hauteurs sous plafond répondent au RRU, Titre II ;
- considérant que sur l'avant du bien principal plusieurs murs porteurs étaient démolis et remplacés par des poutrelles afin d'agrandir la surface du garage et d'avoir un emplacement de parking privé pouvant accueillir 2 voitures ;
- considérant que cela permet de répondre au RRU, Titre VIII ;



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: 28/04/2021

- considérant qu'au premier étage les baies vitrées étaient agrandies en façade avant permettant d'avoir de la lumière naturelle dans les chambres et la cage d'escalier ;
- considérant qu'au deuxième étage une partie de la façade avant et de la toiture étaient démolis et reconstruits en recul afin de créer une terrasse en façade avant et de créer une nouvelle baie vitrée apportant de la lumière naturelle dans le séjour ;
- considérant que de nouvelles ouvertures sont créées en façade arrière afin d'avoir un apport de lumière naturel ;
- considérant que dans le pan arrière de la toiture une lucarne était créée afin d'augmenter la hauteur sous plafond permettant la création du bureau et de la chambre sous comble du deuxième appartement ;
- considérant que le projet modifié prévoit de détruire une partie de l'annexe au rez-de-chaussée ; que la nouvelle profondeur est de 6 m ;
- considérant que le projet modifié prévoit de créer une terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- considérant que la terrasse est surélevée, qu'elle respecte le Code Civil en matière de vue en créant un recul de 2m par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que le projet modifié prévoit la création d'un mur de 2m20 de profondeur par rapport au mitoyen le moins profond (n°341) ;
- considérant que la hauteur de ce mur est de 2m20 ; qu'avec la rehausse de la terrasse la hauteur totale du mur mitoyen est de 3m70 ; que la dérogation au R.B. article 48 subsiste ;
- considérant que le RB prévoit une épaisseur de minimum 28 cm ; que le mur présente une épaisseur de 20 cm ;
- considérant dès lors que le projet déroge au RB article 53 ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de créer un mur présentant une épaisseur de 28 cm ;
- considérant que la dérogation est acceptable en ce que la nouvelle profondeur de ce mur aura peu d'impact sur le bien contigu ;
- considérant que le projet modifié respecte l'article 13 du R.R.U Titre I ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'augmenter le volume au 1^{er} étage en façade arrière ;
- considérant que cette augmentation de volume induit une dérogation au R.R.U, Titre I, article 4 (profondeur), en ce que le nouveau volume dépasse de 4 mètres le profil mitoyen le moins profond et de 3m le profil mitoyen le plus profond ;
- considérant que cela permet de créer 2 chambres supplémentaires pour l'appartement duplex ;
- considérant l'orientation de la parcelle ; que cela n'induit pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant les transformations en façade avant ;
- considérant que la porte d'entrée était remplacée ; que la nouvelle porte ne présentait pas d'imposte vitrée ;
- considérant que les nouveaux châssis étaient en aluminium de ton gris foncé ;
- considérant que le projet initial prévoyait de placer un crépi de ton gris clair sur la façade ;
- considérant que les transformations effectuées en façade avant induisaient la perte des éléments patrimoniaux du bien, notamment les linteaux situés au-dessus des baies vitrées ;
- considérant que la création de la terrasse en façade avant induisait un cachet moderne au bien ; qu'elle était très visible depuis l'espace public ;
- considérant que le déplacement et l'ouverture des baies induisaient une perte d'alignement par rapport aux biens voisins ;



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: 28/04/2021

- considérant que la façade avant est entièrement revue en conservant les éléments patrimoniaux du bien ; que les châssis prévus sont en aluminium de ton gris RAL 7001 ; que la porte de garage est une porte sectionnelle en panneaux en métal thermolaqué de ton gris RAL 7001 ; que les matériaux mis en œuvre permettent d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
- 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 un mur de clôture présentant une épaisseur de 28cm minimum ;
- revoir l'entrée du logement du 2^{ème} étage ;
- vérifier la limite mitoyenne gauche et, au besoin, adapter les plans en conséquence.

Les dérogations au R.R.U, Titre I article 4, Titre II article 10 et au R.B article 48 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