



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B1083/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Balsamienstraat 41 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Theunissen Jean François

Objet / Betreft: bouwen van een eengezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 1

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:

1

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 18/12/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 24/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een eengezinswoning betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 22/04/2021 tot 06/05/2021 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en het bijzonder voorschrift 1.5.2° (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) van het G.B.P., afwijking van art. 3 (vestiging van de bouwwerken), art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 5 (hoogte van de voorgevel), art. 6 van (dak van een mandelig bouwwerk) en art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek een reactie uitlokte, betreffende voornamelijk de inplanting, de bewoonbaarheid, de afwatering;
- gelet op het advies van Vivaqua van 02/04/2021 op de aanvraag;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 16/01/2013 (ref. S.V. B32/2012) met als onderwerp "slopen van een bestaande eengezinswoning en bouwen van een nieuwe eengezinswoning";



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: 19/05/2021

- overwegende dat de ruwbouwwerken werden aangevat;
- overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 29/01/2014 (P.V. BR/018/14) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken: "het algemeen niveau van het gebouw is 50cm hoger ingeplant dan de vergunde plannen";
- overwegende dat vervolgens voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 19/12/2014 (ref. S.V. B23/2014) met als onderwerp "verbouwen van een ééngezinswoning" en dat deze vergunning is vervallen op 18/12/2017;
- overwegende dat er onduidelijkheid was over de perceelsgrenzen, wat een betwisting was van burgerlijke aard, en dat de vrederechter zich op 06/07/2017 (rolnr. 14A2817) heeft uitgesproken over de juiste locatie van de perceelgrens;
- overwegende dat vervolgens voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 12/07/2018 (ref. S.V. B262/2018) met als onderwerp "afbreken van een deel van een ééngezinswoning na vonnis van de vrederechter (wijzigen van SV B23/2014 en B32/2012)";
- overwegende dat deze vergunning onwettig werd bevonden;
- overwegende dat de huidige aanvraag voorziet in het in overeenstemming brengen van het reeds gebouwde deel van de constructie, het afbreken van het deel van de constructie over de perceelsgrens, het verbouwen volgens het vonnis van de vrederechter (06/07/2017);
- overwegende dat de eengezinswoning als volgt wordt ingedeeld:
 - ondergronds: een kelder, een kruipkelder en een tuinberging,
 - op het gelijkvloers: een garage, een inkom met een toilet, een keuken/eetkamer/leefruimte, met toegang tot een terras en een trap naar de tuin,
 - op de 1^{ste} verdieping: een nachthal met een toilet, een 1^{ste} slaapkamer met een douchekamer/dressing, met toegang tot een terras, een 2^{de} slaapkamer, een 3^{de} slaapkamer en een badkamer,
 - onder het hellend dak: een zolder/technische ruimte;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele comforteisen;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V. Titel II;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat het gebouw langs de zijde van de openbare weg op de rooilijn (KB 03/07/1933) is geplaatst;
- overwegende dat het gebouw aan de linkerzijde van het terrein op de mandelige grens is geplaatst;
- overwegende dat het gebouw aan de rechterzijde volledig op eigen terrein is geplaatst, de muur van het hoofdgebouw staat op +/-14cm van de mandelige grens en de muur aan het terras staat op +/-5cm van de mandelige grens, er wordt enkel een waterdichting geplaatst aan de buitenzijde, de isolatie wordt voorzien aan de binnenzijde van het gebouw;
- overwegende dat deze waterdichting dient voorzien te worden van een afwerking, in een neutrale lichte kleur;
- overwegende bijgevolg dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing) omdat aan de rechterzijde het bouwwerk niet op of tegen de mandelige grens is geplaatst;
- overwegende dat het gebouw een totale bouwdiepte heeft van 14m (hoofdgebouw 10,30m + achterbouw 3,70m);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat het bouwwerk meer dan 3m dieper is dan het mandelig profiel van het naastliggend bouwwerk (+/-11m dieper dan huisnr. 43);
- overwegende dat dit grote verschil in bouwdiepte te wijten is aan de gewijzigde inplanting op de rooilijn;
- overwegende dat het gebouw, in vergelijking met de bouwdiepte van het naastliggend bouwwerk, niet overdreven diep is;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing) en art. 4 (diepte) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het gebouw een bouwprofiel heeft bestaand uit een gelijkvloers, een 1^{ste} verdieping en een zadeldak;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (hoogte van de voorgevel) omdat de voorgevel hoger is dan de hoogste referentiehoogte (45cm hoger dan huisnr. 33 en huisnr. 43);



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: 19/05/2021

- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat het dak hoger is dan het mandelig dakprofiel van de referentiebouwwerken (de kroonlijst is 45cm hoger en de nok is 90cm hoger dan huisnr. 33 en huisnr. 43);
- overwegende dat de vloerplas van het gelijkvloers 79cm boven het straatniveau ligt;
- overwegende dat er een trap (4 treden) aan de voordeur is voorzien, geplaatst achter de rooilijn, om dit hoogteverschil te overbruggen;
- overwegende dat rekening houdend met het verschil in hoogte, het gehele bouwprofiel, in vergelijking met de omgevende bouwwerken, niet overdreven is;
- overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (hoogte van de voorgevel) en art. 6 (dak) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het regenwater afkomstig van het dak wordt opgevangen in een regenwaterput, dat er een regenwaterafloop voorzien is tegen de voorgevel en tegen de achtergevel;
- overwegende dat aan de rechterzijde een terras wordt ingericht boven op de tuinberging;
- overwegende dat dit terras van het aanpalend perceel wordt afgeschermd door een muur met een hoogte van 1,90m boven het niveau van het terras, die om de hoek doorloopt als trapleuning;
- overwegende dat er aan de linkerzijde een terras wordt ingericht ter hoogte van de 1^{ste} verdieping, op het uitstekend stuk plat dak van het gelijkvloers, omgeven door een balustrade in aluminium;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat deze balustrade boven het dak uitsteekt (hoogte 75cm);
- overwegende dat de balustrade noodzakelijk is voor de beveiliging van het terras en dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het Burgerlijk wetboek (zichten) omwille van de zichten vanaf dit terras naar het aanpalend perceel links (heden onbebouwd);
- overwegende dat daarom aan het terras, aan de linkerzijde ter hoogte van de 1^{ste} verdieping, een terugsprong van 1,90m dient voorzien te worden;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de waterdichting op de rechterzijgevel te voorzien van een afwerking, in een neutrale lichte kleur;
- aan het terras, aan de linkerzijde ter hoogte van de 1^{ste} verdieping, een terugsprong te voorzien van 1,90m, in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 3 (plaatsing), art. 4 (diepte), art. 5 (hoogte van de voorgevel), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E116/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Etendard 16 – 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Catia & Mayer Pasquale - Danino

Objet / Betreft: transformer 2 maisons unifamiliales en 6 logements (4 studios et 2 duplex 1 ch.), remplacer les châssis de la façade avant, supprimer l'escalier et couvrir la cour du n°16 et percer des baies dans le mur mitoyen entre le n°16 et 18 (travaux déjà réalisés).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

La Commission de Concertation n'est pas habilitée à émettre un avis. La demande a été introduite sur base de l'article 330 § 3 du CoBat.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V916/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Vautour 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Camille Steyaert

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale : démolir la toiture à versants et reconstruire une toiture plate avec création d'une terrasse à rue, démolir des annexes à l'arrière, placer une descente d'eau de pluie en façade avant (travaux déjà partiellement réalisés).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale : démolir la toiture à versants et reconstruire une toiture plate avec création d'une terrasse à rue, démolir des annexes à l'arrière, placer une descente d'eau de pluie en façade avant (travaux déjà partiellement 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: 19/05/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 10 du Titre I du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade) ; dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain souhaitant être présent à la commission de concertation ;
- considérant qu'en situation de droit (permis de 1908), la maison possède un gabarit de 3 niveaux (rez + 2 étages) surmontés d'une toiture à 2 versants dont le pignon se trouve à front de rue ;
- considérant que des travaux, antérieurs à 1962, ont été effectués depuis sans permis d'urbanisme :
- la démolition d'une partie de la toiture à versants côté rue et la rehausse du mur de façade afin de créer une toiture plate au R+3 pouvant servir de terrasse ;
- la démolition des bâtiments arrière (magasin et écurie) afin de créer un espace extérieur ;
- considérant que la demande vise à démolir le reste de la toiture à versants, dont le pignon arrière menace de s'effondrer, et de reconstruire un étage avec toiture plate (toiture verte extensive et panneaux solaires) ;
- considérant que la surface habitable sous combles est actuellement de 15m², alors que la surface projetée permet d'aménager une suite parentale de 42m² ;
- considérant que ce volume ne dépasse pas le profil voisin le plus haut, et dépasse le profil voisin le plus bas de moins de 3m ;
- considérant qu'il conserve un retrait de 3,15m par rapport à la façade avant, comme en situation de fait, et ne modifie donc pas la perception que l'on a actuellement du bien depuis l'espace public ;
- considérant en effet que le pignon avant existant, situé à la même hauteur que l'acrotère de l'extension projetée, n'est visible qu'en prenant un recul conséquent dans la rue du Dam, en face ;
- considérant que la façade du nouveau volume sera revêtue de crépi sur isolant de teinte blanche ;
- considérant que les châssis seront en bois de teinte brune ;
- considérant que le projet prévoit également de démolir le volume de l'annexe abritant les WC ;
- considérant que ceux-ci seront alors intégrés dans les salles-de-bains des 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant que le reste de l'aménagement intérieur ne sera pas modifié par rapport à la situation existante ;
- considérant que l'habitation est répartie comme suit :
- une cave et une buanderie au sous-sol ;
- un bureau au rez, servant uniquement à un usage privé ;
- un séjour avec cuisine ouverte au 1^{er} étage ;
- 3 chambres et une salle de bains au 2^{ème} étage ;
- la nouvelle suite parentale (chambre, dressing, salle de bains) au 3^{ème} étage ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière, la toiture plate et le plafond de l'entrée cochère ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade) en ce qu'elle prévoit d'évacuer les eaux pluviales de la toiture plate existante côté rue, par une descente d'eau de pluie qui n'est pas intégrée dans l'épaisseur de la façade ;
- considérant que plusieurs bâtiments de la rue présentent également des descentes d'eau de pluie en saillie sur la façade avant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade) est acceptable, à condition de ne pas prévoir un tuyau PVC, et de prévoir une souche solide protégeant la partie basse de la descente conformément à l'article 25 du Règlement sur les Trottoirs;
- considérant toutefois que la descente d'eau de pluie ne peut avoir sa décharge directement sur le trottoir et qu'il y a lieu de veiller à la raccorder en sous-sol au réseau d'égouttage;
- considérant que les eaux pluviales de la nouvelle toiture plate seront, elles, évacuées le long de la façade arrière vers une citerne de 6000 litres qui permettra d'alimenter les WC et la machine à laver ;



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: 19/05/2021

- considérant que la cour, agrandie grâce à la démolition des bâtiments arrière, est entièrement recouverte de pavés de béton ;
- considérant qu'elle n'est pas conforme à l'article 13 du Titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable), en ce qu'elle ne comporte pas de surface perméable, en pleine terre et plantée, d'au moins 50% de sa surface ;
- considérant que l'article 12 du Titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) précise que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que cette cour est de belle taille et se prête à l'aménagement d'un jardin en pleine terre;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'afin d'accéder à la cour sans devoir passer par l'entrée cochère, un escalier extérieur a été aménagé depuis le bureau ;
- considérant que cet escalier ne dépasse pas les profondeurs des bâtiments voisins et n'induit donc pas de dérogation au RRU, Titre I ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité d'un logement existant ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux améliorent les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- 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 prévoir de PVC pour la descente d'eau de pluie en façade avant, et prévoir une souche solide protégeant la partie basse du tuyau;**
- **aménager la zone de cours et jardins en jardin planté en pleine terre sur au moins 50% de sa surface ;**

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, la dérogation au R.R.U., Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade) 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: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1097/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Chili 4 – 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Dominique Vermer

Objet / Betreft: transformer un immeuble de 4 appartements, isoler les toiture et les façades, modifier les lucarnes et aménager des terrasses.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 29/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de 4 appartements, isoler les toiture et les façades, modifier les lucarnes et aménager des terrasses ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - 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: 19/05/2021

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisin de droite et portant principalement sur le fait que celui-ci n'a pas donné son accord pour les modifications prévues sur le mur pignon mitoyen ;
- considérant que ce bâtiment, datant des années 1950, n'a subi que des modifications minimales depuis sa construction ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble 3 façades présentant un gabarit de 3 niveaux, surmontés d'une toiture mansardée avec de grandes lucarnes ;
- considérant qu'il abrite 3 appartements 2 chambres (un par étage), et un logement de concierge ainsi que des chambres de bonnes sous combles ;
- considérant que l'immeuble possède un ascenseur, dont la machinerie est comprise dans le volume de la toiture ;
- considérant que la situation existante correspond à la situation de droit ;
- considérant que le projet consiste à moderniser et rénover ces logements en 4 appartements 2 chambres (dont un duplex rez/sous-sol) ;
- considérant que ces appartements sont de grande taille et répondent aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- considérant que les pièces de vie des appartements rénovés disposent d'ouvertures sur les 3 façades du bâtiment ;
- considérant que la chambre installée en sous-sol (avec salle-de-bains) bénéficie d'une grande fenêtre ouverte vers une cour donnant sur une pente de pelouse remontant vers le jardin ;
- considérant que la terrasse existante à cet endroit au rez-de-chaussée est supprimée afin d'amener davantage de lumière vers cette chambre ;
- considérant que la surface du grenier sous combles est réduite afin d'augmenter le volume des pièces de vie de l'appartement du dernier étage ;
- considérant que le sous-sol est réaménagé afin d'offrir une cave par logement, d'aménager un local poussettes et un local d'entretien ;
- considérant que le bâtiment ne comporte pas de local poubelles ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment comportant peu de logements et ne bénéficiant plus d'une conciergerie ;
- considérant donc que l'absence de local poubelles est acceptable ;
- considérant que le projet ne prévoit que 3 garages pour 4 logements ;
- considérant que c'est déjà le cas en situation existante et que le bâtiment ne permet pas la création d'un 4^{ème} garage ;
- considérant que les garages sont suffisamment profonds pour permettre d'y entreposer également des vélos ;
- considérant cependant que le 4^{ème} logement, dépourvu de garage, ne possède pas non plus d'espace aisément accessible permettant de ranger des vélos ;
- considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de prévoir un local vélos accessible depuis l'extérieur dans l'espace situé sous l'escalier d'entrée (là où sont actuellement prévus un wc et les locaux poussettes et entretien), tout en conservant néanmoins un local pour le rangement du matériel d'entretien ;
- considérant que la zone de recul est aménagée en jardin planté sur la partie gauche terrain, et que la partie située devant le bâtiment est majoritairement occupée par les allées menant aux 3 garages (réalisées en pavés) et l'escalier en pierre bleue montant jusqu'à la porte d'entrée ;
- considérant que le second escalier existant en zone de recul, permettant une entrée privative pour le logement du rez-de-chaussée, est supprimé et remplacé par un parterre ;
- considérant que le projet déroge à l'article 5 du Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas en ce que la partie gauche de la zone de recul n'est pas clôturée au moyen d'un grillage artistique en fer d'1m de haut maximum,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

reposant sur un soubassement en pierre de taille de 0,25 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir sur 0,20 m au moins de largeur ;

- considérant que peu de clôtures de ce type sont existantes dans l'avenue du Chili et que cette dérogation est dès lors acceptable;
- considérant que des baies sont percées ou agrandies, sur toutes les façades, afin de maximiser l'éclairage naturel des locaux ;
- considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium à profil fin gris foncé ;
- considérant que les portes de garage et la porte d'entrée sont également remplacées par des portes en aluminium gris foncé ;
- considérant que les façades sont isolées par l'extérieur et recouvertes de briques nuancées, de teintes variant du rouge-brun au gris foncé, avec un soubassement en pierre bleue ;
- considérant que le mur pignon de droite sera également recouvert de ces briques, dans le but d'assurer une continuité de la lecture du bâtiment ;
- considérant que la pose de ces briques de parement entraîne une augmentation de l'emprise de ce mur mitoyen sur la propriété voisine de droite, dont les pièces de vie font face au mur ;
- considérant que le voisin de droite n'a actuellement pas marqué son accord pour ces travaux ;
- considérant que le recouvrement du mur pignon par des briques de parement est acceptable, sous réserve des droits des tiers;
- considérant que l'isolation des façades par l'extérieur entraîne une dérogation au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation de la construction – façade avant) en ce que la façade avant du bâtiment se trouve 26cm en avant du front de bâtisse ;
- considérant en effet que le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas impose une zone de recul de 6,50m dans les voiries d'une largeur supérieure à 15m ;
- considérant que, suivant l'article 1 de ce règlement, cette zone de recul est grevée d'une servitude non aedificandi ;
- considérant toutefois que l'article 3 du même règlement permet l'établissement d'avant-corps dans la zone de recul, sous réserve que la distance entre l'avant-corps et la limite séparative de la propriété voisine soit au moins égale à la saillie ;
- considérant que la partie gauche de l'immeuble est déjà en saillie de 90cm par rapport au front de bâtisse, en recul par rapport à la limite mitoyenne conformément au règlement ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble des années 1950 dont l'isolation thermique laisse à désirer ;
- considérant qu'une isolation des façades par l'extérieur est plus performante ;
- considérant que cette isolation ainsi que le revêtement de briques qui la recouvre impliquent la création d'une saillie de 26cm qui, afin de respecter les prescriptions du Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas, devrait débiter à 26cm minimum de la limite mitoyenne droite;
- considérant que, d'un point de vue technique, ce recul n'a pas de sens et nuit aux performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant que la présence de la zone de recul permet de ne pas dépasser l'alignement en voirie ;
- considérant que la construction voisine de droite, accolée à l'immeuble, est un garage ; que le bâtiment principal auquel est dédié ce garage est implanté sur la droite de la parcelle, à bonne distance de l'immeuble n°4-6 ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la toiture est quant à elle isolée par l'intérieur et conserve sa forme de toiture mansardée, sans augmentation de volume ;
- considérant qu'elle est recouverte de zinc anthracite, tant en partie supérieure que sur le brisis (qui est actuellement en ardoises) ;
- considérant que la corniche inférieure débordante en béton est conservée dans sa majeure partie, tandis que la corniche entre le brisis et la partie supérieure de la toiture est supprimée pour alléger l'ensemble ;



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: 19/05/2021

- considérant que des panneaux photovoltaïques sont ajoutés sur les versants supérieurs, peu visibles depuis l'espace public ;
- considérant qu'un exutoire de fumées est ajouté au-dessus de la cage d'escaliers commune ;
- considérant que les lucarnes, actuellement en briques, sont elles aussi couvertes en zinc ;
- considérant que les dimensions des lucarnes latérales et arrière sont modifiées, afin de s'adapter aux pièces de vie et de créer au coin arrière gauche des lucarnes descendant plus bas que la corniche, pour donner accès à une terrasse ;
- considérant que les terrasses existantes sont agrandies et entourées de garde-corps en verre ;
- considérant que le style architectural du bâtiment est modifié, mais que le type de matériaux et de toiture choisis lui permettent de s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;
- considérant également que la terrasse du dernier étage présente une excroissance latérale de 2,25m (contre 1,41m aux étages inférieurs) qui permet d'offrir un espace extérieur agréable à ce logement sous toiture, en prolongement du séjour ;
- considérant que des claustras en bois sont prévus sur la partie droite des terrasses arrière, afin d'empêcher les vues obliques et de créer des espaces de rangement pour le mobilier extérieur ;
- considérant que cela permet également de dissimuler les fenêtres des salles-de-bains ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède et 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 local vélos accessible depuis l'extérieur dans l'espace situé sous l'escalier d'entrée;

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 3 (implantation de la construction – façade avant) et au Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas, articles 1 (zone de recul) et 5 (clôtures) 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: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1040/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Montagne 62 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Carole Marynowicz - Behaegel

Objet / Betreft: transformer le 3ème étage et aménager les combles afin de créer un duplex (travaux déjà réalisés).

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

5

- 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- 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 zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de biens classés « Ensemble de maisons traditionnelles » mais que les perspectives depuis ou vers les biens classés ne sont pas modifiées ; ainsi l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites n'a pas été sollicité ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 ; qu'il est inscrit, par défaut à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/12/2020 ;



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: 19/05/2021

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation du 3^{ème} étage et à aménager les combles afin de créer un duplex ;
- considérant que la demande vise à transformer un appartement 1 chambre existant par l'adjonction de l'espace sous combles afin d'aménager un duplex 2 chambres ;
- considérant que cette demande s'inscrit dans un immeuble de logement ;
- considérant que le duplex est aménagé comme suit :
- 3^{ème} étage : séjour avec cuisine en façade avant et chambre à coucher en façade arrière et sa salle d'eau ;
- étage sous-combles : chambre en façade avant et salle de bain en façade arrière ;
- considérant que les combles sont accessibles via un escalier hélicoïdal ;
- considérant que l'espace sous combles dispose d'une belle hauteur sous plafond et permet d'aménager un espace nuit supplémentaire conforme aux prescriptions du RRU, Titre II ;
- considérant que la demande vise à apporter davantage de confort à un logement existant et à permettre à une famille de disposer d'un logement plus spacieux ;
- considérant que les fenêtres en façade arrière ont été remplacées par des nouvelles fenêtres en bois ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ; et ne sont dès lors, pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade avant ;
- 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.



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: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1028/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Marnix 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Marnix

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme M654/2018 : supprimer les espaces de coworking aux sous-sol et rez-de-chaussée et les volumes dédiés ; démolir et reconstruire une partie du sous-sol, aménager un escalier entre le sous-sol et le jardin, aménager une terrasse au rez-de-chaussée délimitée par un garde-corps, déplacer le local vélos et aménager un balcon en façade arrière au rez-de-chaussée surélevé.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/05/2020 (réf. P.U. M654/2018) ayant pour objet "transformer l'hôtel de maître tout en maintenant le volume principal, toiture comprise ; changer la destination de bureau en hôtel de type appart hôtel comprenant 10 unités (2 studios, 7 app. 1ch. et 1 app. 2ch.) et construire une extension en sous-sol et au rez-de-chaussée en vue d'aménager un espace de coworking ;



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: 19/05/2021

réaménager les zones de cours et jardins et apporter des transformations structurelles à l'intérieur des niveaux maintenus” ;

- vu la réception du début des travaux en date du 10/08/2020 ;
- considérant que les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés conformément à l'art.102/1 §1^{er} du CoBAT ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 29/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme M654/2018 : supprimer les espaces de coworking aux sous-sol et rez-de-chaussée et les volumes dédiés ; démolir et reconstruire une partie du sous-sol, aménager un escalier entre le sous-sol et le jardin, aménager une terrasse au rez-de-chaussée délimitée par un garde-corps, déplacer le local vélos et aménager un balcon en façade arrière au rez-de-chaussée surélevé ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; et dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - éléments techniques) et 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Palais des Académies et son jardin, rue Ducale, 1) ;
- considérant que le projet modifié 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 le programme principal est maintenu (hôtel) ; les modifications portent sur la partie coworking et sur les interventions en façade arrière / intérieur d'îlot ;
- considérant que les modifications portent plus précisément sur :
 - la suppression des espaces de coworking aux sous-sol et rez-de-chaussée et les volumes dédiés ;
 - la démolition / reconstruction d'une partie du sous-sol ;
 - l'aménagement d'un escalier entre le sous-sol et le jardin ;
 - l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée délimitée par un garde-corps ;
 - l'aménagement d'un balcon en façade arrière au rez-de-chaussée surélevé ;
 - le déplacement du local vélos ;
- considérant que le projet modifié induit une dérogation au RRU, Titre I, art.4 en ce que la restructuration des espaces en sous-sol ne prévoit suffisamment de terre arable au-dessus de ces volumes, soit minimum de 0.60m ;
- considérant cependant, que l'aménagement projeté permet un aménagement paysagé cohérent avec le reste de la zone de cour et jardin et qu'il faut apprécier le projet dans sa globalité ;
- considérant par conséquent que la dérogation au RRU, Titre I, art.4 est acceptable ;
- considérant que la zone de cour et jardin ne répond pas aux prescriptions de l'art.13 en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;
- considérant que les interventions projetées sont beaucoup moins impactantes en intérieur d'îlot et tendent à respecter les seuils minima ; et que les aménagements projetés permettent une réelle végétalisation de cette zone en pleine terre ; ainsi la dérogation au RRU, Titre I, art.13 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, art. 6§3 en ce que le projet prévoit une terrasse circonscrite de garde-corps ;
- considérant que ces garde-corps assurent la sécurité des utilisateurs de cet espace extérieur ;
- considérant qu'il s'agit d'une intervention mineur et que dès lors, la dérogation est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

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, la dérogation au RRU, Titre I, art.4, 6§3 et 13 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A686/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jules Van Praet 3 1000 Bruxelles
Rue Auguste Orts 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: C.E.C.I - S.A.

Objet / Betreft: apporter des transformations lourdes à un ensemble de 2 bâtiments reliés par une cour couverte ; en vue d'une part : d'aménager un commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol et 9 logements (4 studios, 2 appart. 1 chambre et 3 appart. 2 chambres) à partir du 1er étage ; et d'autres part : démolir toutes les circulations verticales existantes et restructurer tous les espaces de vies ; créer un nouveau noyau de circulation verticale en intérieur d'îlot (escalier et ascenseur) ; aménager des passerelles à partir du 2ème étage en intérieur d'îlot ; démolir et reconstruire le volume de la toiture rue Jules Van Praet avec rehausse et modification du profil de toiture ; rehausser une partie de la façade arrière rue Orts ; transformer les façades avant au rez-de-chaussée / entresol ; et remplacer l'ensemble des menuiseries.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le 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 ;



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: 19/05/2021

- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que les deux immeubles concernés par la demande sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier ; et qu'ils sont repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (85, bd Anspach - Cinéma Pathé-Palace) ;

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 23/03/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 09/04/2021 ;

la CRMS formule les remarques et recommandations suivantes sur le projet :

En ce qui concerne les façades, le projet améliore la situation existante, notamment pour ce qui concerne le traitement des rez-de-chaussée et les nouvelles devantures. En revanche, la CRMS ne souscrit pas à la suppression du bow-window du 1er étage de la façade de l'immeuble de la rue Orts. Bien qu'il ne s'agisse vraisemblablement pas d'un dispositif d'origine, il s'agit d'un bow-window de très belle facture probablement réalisé au début du XXe siècle et caractéristique de cette époque. Ce bow-window participe à la scénographie urbaine autour de la Bourse et participe pleinement à la qualité des perspectives vers et depuis le monument classé. Dès lors, la CRMS préconise de le conserver et de le restaurer dans les règles de l'art.

La CRMS constate par ailleurs sur les documents graphiques, que l'entièreté des balcons seraient désormais équipés de garde-corps très banals qui constitueraient un appauvrissement de la façade. Les garde-corps des étages supérieurs sont de très belle qualité. En aucun cas ces éléments ne peuvent être supprimés ou remplacés par des nouveaux modèles. Il convient de les restaurer dans les règles de l'art. Les éventuels nouveaux éléments devraient aussi reprendre le modèle historique. En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS ne formule pas de remarques particulières. Elle attire cependant l'attention de la Ville de Bruxelles sur le fait que le remplacement des cages d'escalier existantes par un seul noyau de circulation pour les deux immeubles aura comme résultat de lier de manière définitive et irréversible les deux immeubles et parcelles, ce qui réduit les possibilités de les occuper dans le futur de manière indépendante et flexible.

- vu l'avis défavorable du SIAMU (réf. T.2004.0051/5/CAP/vh) du 10/05/2021 ;

- considérant que la demande a été introduite en date du 21/08/2020 ;

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;

- considérant que la demande vise à apporter des transformations lourdes à un ensemble de 2 bâtiments reliés par une cours couverte ; en vue d'une part : d'aménager un commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol et 9 logements (4 studios, 2 appart. 1 chambre et 3 appart. 2 chambres) à partir du 1er étage ; et d'autres part : démolir toutes les circulations verticales existantes et restructurer tous les espaces de vies ; créer un nouveau noyau de circulation verticale en intérieur d'îlot (escalier et ascenseur) ; aménager des passerelles à partir du 2ème étage en intérieur d'îlot ; démolir et reconstruire le volume de la toiture rue Jules Van Praet avec rehausse et modification du profil de toiture ; rehausser une partie de la façade arrière rue Orts ; transformer les façades avant au rez-de-chaussée / entresol ; et remplacer l'ensemble des menuiseries ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogation au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 6§3 du titre I (toiture - éléments techniques) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, qui vise à être entendu ;

En ce qui concerne l'historique des biens :

- considérant qu'en situation de droit, il faut se baser sur les permis de 1911 et de 1987, tels que décrits ci-dessous :



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: 19/05/2021

- considérant que le permis de 1911 permet de relever les éléments suivants :
 - Les bâtiments rue Auguste Orts et rue Jules Van Praet sont reliés entre eux au moyen d'une cour couverte au rez-de-chaussée ainsi qu'un volume qui abrite la cage d'escalier qui dessert le bâtiment rue Jules Van Praet ;
 - La cour est couverte au moyen d'une verrière ;
 - Les gabarits sont R+3+T, rue Jules Van Praet et R+4+T rue Orts ;
 - Chaque bâtiment dispose en façade arrière de wc suspendus à chaque niveau ;
 - Le rez-de-chaussée était destiné à un café et sa salle et à partir du 1^{er} étage la coupe indique chambres pour les 2 bâtiments et pour chaque niveau ; et sous-combles, on retrouve des mansardes ;
 - Il y avait un auvent sur consoles en fer forgé rue A. Orts ;
- considérant que le permis de 1987 permet de relever les éléments suivants :
 - Changement d'utilisation du rez-de-chaussée en vue d'aménager un restaurant et construction d'un entresol rue Jules Van Praet, et aménagement d'une cuisine au 1^{er} étage rue Auguste Orts ;
 - Ce permis prévoyait également, rue Jules Van Praet, la modification de la façade au rez-de-chaussée et la construction d'un auvent ;
 - Sur la coupe, les étages sont identifiés en appartements ;
 - Il y avait un auvent sur consoles en fer forgé rue A. Orts ;
 - considérant que la situation de fait laisse apparaître les éléments suivants :
 - le rez-de-chaussée, l'entresol et la cuisine au 1^{er} étage sont toujours présents ;
 - la cour a été couverte du rez-de-chaussée au 1^{ème} étage inclus ;
 - A partir du 2^{ème} des volumes en façade arrière modifiés sur toute la largeur de la façade ;
 - l'auvent rue J. Van Praet n'est plus présent en coupe ;
 - étages occupés en logements : 1 par niveau et par bâtiment ;

En ce qui concerne le projet :

- **La programmation**

- considérant qu'au niveau de la programmation projetée, le projet prévoit de réunir ces 2 biens en une entité ;
- au rez-de-chaussée et au niveau de l'entresol, il y aura un seul restaurant ; le projet vise à maintenir l'affectation restaurant au rez-de-chaussée et à construire un entresol commun sur les 2 parcelles ;
- à partir du 1^{er} étage : le projet prévoit l'aménagement de 9 logements (4 studios, 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres) avec maintien de l'accès indépendant rue Auguste Orts ;
- considérant plus particulièrement, par niveau et par bâtiment :
 - rue Jules Van Praet : il y a 4 studios du 1^{er} au 4^{ème} étage inclus ;
 - rue Auguste Orts : il y a 5 logements : 3 appartements 2 chambres du 1^{er} au 3^{ème} étage et 2 appartements 1 chambre aux 4^{ème} et 5^{ème} étages ;
 - considérant en ce qui concerne les normes d'habitabilité, les 9 logements projetés sont conformes au RRU, Titre II ;
 - considérant en ce qui concerne les superficies éclairantes, qu'il s'agit de bâtiments existants, que les baies sont inchangées et que dès lors, il y a lieu de tendre vers les normes du RRU, 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: 19/05/2021

- considérant en ce qui concerne la diversité dans le type de logements, que cette dernière est acceptable sous réserve des modifications de volumes et intérieures apportées aux bâtiments telles que développées ci-dessous ;
- considérant que le projet prévoit principalement en termes de travaux intérieurs :
 - le maintien des planchers des bâtiments principaux ;
 - la démolition de tous les éléments intérieurs tels que les cloisons, escaliers, cheminées, ...
 - le réaménagement des logements et la restructuration des espaces ; de manière générale les pièces tendent à respecter la gestion spatiale du bien existant ; malgré la démolition / reconstruction des cloisons ;
 - la démolition des cages d'escaliers et l'aménagement d'une circulation verticale unique qui vise à rassembler en une cage d'escalier et ascenseur en intérieur d'îlot ;
 - la rationalisation et l'intégration des techniques liées au restaurant ;
- considérant que certains de ces travaux ont pour but d'assainir les 2 bâtiments, tels que la rationalisation de la couverture de la cour et la gestion des techniques liées au restaurant ; ce qui est très positif ; cependant, on ne peut que regretter les interventions qui banalisent ces 2 biens, tels que la démolition des cages d'escaliers, cloisons, cheminées, ... ; ces interventions ont pour but d'appauvrir ces bâtiments et s'apparentent indirectement à une opération de type façadisme ;
- considérant ainsi qu'il y a lieu de revoir le projet en tenant compte des éléments qui subsistent tels que les cloisons en bon état, les cheminées, les portes, ... ce qui permettrait de maintenir une lecture patrimoniale globale de ces biens ;
- considérant que la rationalisation des circulations verticales a pour but d'améliorer le confort des futurs logements et permet d'assurer l'usage de chaque niveau de manière confortable et optimale ;
- **Les modifications de volumes :**
 - considérant que le projet vise à démolir et reconstruire la couverture de la cour au rez-de-chaussée et à l'entresol ainsi qu'à assainir l'intérieur d'îlot ;
 - considérant au 1^{er} étage, qu'un grand bac à plantes est aménagé au centre de la cour couverte afin de privatiser les terrasses des 2 appartements présents à ce niveau ; 6 marches permettent de rattraper le niveau du 1^{er} étage côté J. Van Praet ;
 - considérant qu'à partir du 2^{ème} étage un système de passerelles est aménagé en intérieur d'îlot afin de desservir les appartements ; et une passerelle perpendiculaire est placée au centre de la cour ; avec des structures permettant de faire grimper des plantes ;
 - considérant que la démolition / reconstruction de la couverture de la cour n'induit pas de dérogation vu qu'il s'agit d'une parcelle traversante et que les biens contigus ont tous deux des profondeurs comparables ;
 - considérant que la passerelle qui donne accès aux logements, est conforme au RRU, Titre I, vu qu'un recul latéral de 3.00m a été prévu par rapport à l'axe mitoyen ;
 - considérant qu'au niveau du 1^{er} étage, le bac à plantes, les marches et les structures de l'élément central qui reposent sur la toiture plate, induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 en ce que le RRU, Titre I, art.6§ 3, prévoit que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
 - considérant que l'élément central déroge aussi au RRU, Titre I, art.4 en ce qu'il dépasse de plus de 3.00m au 3^{ème} étage le bien contigu côté J. Van Praet ;
 - considérant qu'un brise-vue est prévu le long du mitoyen au droit de la passerelle centrale au dernier niveau, ce qui induit également une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 ;



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: 19/05/2021

- considérant autant, il est possible de motiver la passerelle qui donne accès aux logements ; autant cet élément central, qui se veut être brise-vues entre les logements est trop important et trop massif ; il porte atteinte à la lisibilité de la cour et induira une perte de lumière naturelle pour les logements situés aux étages inférieurs ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 en ce qui concerne la passerelle qui longe le volume de la circulation verticale est acceptable à contrario de l'élément centrale, la passerelle perpendiculaire et le brise-vue ne sont pas acceptables ;
- considérant en ce qui concerne le volume de la toiture rue J. Van Praet, ce dernier est démolé et reconstruit avec suppression de la corniche ; le profil de la toiture est modifié par une toiture de type Mansard afin de pouvoir aménager un niveau où la hauteur est de 2.50m sur l'ensemble du plateau ; de plus, la façade arrière est rehaussée d'environ 2.00m ;
- considérant que la modification du profil de la toiture projeté côté J. Van Praet dépasse ponctuellement le profil le plus haut, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6 ;
- considérant que cette intervention est regrettable et qu'elle ne se justifie que par l'aménagement d'un logement supplémentaire ;
- considérant que cette transformation modifie la typologie de la toiture et ne s'intègre pas à l'architecture du bien ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de maintenir le volume de la toiture ;
- considérant que la corniche a été remplacée par une corniche en PVC ; que cette corniche n'est pas régularisable et que par conséquent, il y a lieu de la remplacer par une corniche en bois reprenant la trame de la corniche rue Orts ;
- considérant que le maintien du volume de la toiture aura pour implication de réunir les 2 derniers niveaux en 1 duplex ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant en ce qui concerne le volume de la toiture rue A. Orts, qu'une partie du pan arrière de la toiture est démontée et la façade arrière est rehaussée de plus de 3.00m, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art 6 ;
- considérant que ce volume dépasse en profondeur de 2.00m le bien contigu mais n'induit pas de rehausse du mur mitoyen, car le mur est déjà plus haut ; le projet prévoit la construction d'un mur à partir de l'axe mitoyen ;
- considérant que cette intervention modifie le profil de la toiture ;
- considérant qu'il est important de conserver la lecture de ce bâtiment toiture comprise vu les perspectives dégagées sur ce bien ;
- considérant ainsi, qu'il y a lieu de maintenir le volume bâti existant et par conséquent la dérogation au RRU, Titre I, art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant par ailleurs, qu'il y a lieu de maintenir et restaurer la corniche en bois, saillante, sur consoles ;

- **Les modifications esthétiques**

Rue Orts :

- considérant que le bow-window est supprimé au 1^{er} étage et est remplacé par des baies qui s'inscrivent dans le prolongement des baies des étages supérieurs ;
- considérant comme le relève la CRMS et la cellule patrimoine de la Ville de Bruxelles, que même s'il ne s'agit vraisemblablement pas d'un dispositif d'origine, il s'agit d'un bow-window de très belle facture probablement réalisé au début du XX^e siècle et caractéristique de cette époque. Ce bow-window participe à la scénographie urbaine autour de la Bourse et participe pleinement à la qualité des perspectives vers et depuis le monument classé ;



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: 19/05/2021

- considérant dès lors, que son démontage n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de le conserver et de le restaurer dans les règles de l'art ;
- considérant de plus, que le projet prévoit le remplace ment de garde-corps en fer forgé ; que cette opération serait de nature elle aussi à dénaturer le bien ; d'autant plus que ces garde-corps sont encore en très bon état ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de les maintenir et de les restaurer ;
- considérant que la Commission de concertation informe le maître d'ouvrage que la restauration des éléments patrimoniaux susmentionnés, qu'il peut introduire une demande d'intervention auprès de la Région pour bénéficier d'une prime petit patrimoine ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de tous les châssis existants au moyen de nouveaux châssis en aluminium laqué gris moyen qui tendent à respecter les divisions des châssis d'origine ; les profils seront plus épais et ce dû au fait que les châssis seront munis d'oscillo-battants et d'invisivents ;
- considérant que l'on peut comprendre le remplacement des châssis au moyen de châssis double vitrage vu la situation du projet ; néanmoins, il y a lieu d'étudier la situation des châssis en bois actuel qui sont encore en bon état de conservation et d'étudier la possibilité de placer du verre feuilleté afin d'augmenter leur performance énergétique et acoustique ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la devanture actuelle au moyen de 4 baies séparées entre elles de trumeaux en pierre bleue ; 3 baies sont dédiées au commerce et une à l'entrée logements, cette dernière est plus étroite ; les autres baies sont composées de doubles portes battantes vitrées ;
- considérant que la porte d'entrée pour les logements est en verre émaillée ;
- considérant que cette proposition de devanture est à revoir en tenant compte du maintien du bow-window ;
- considérant par ailleurs, que 2 fenêtres de toits sont placées dans la partie supérieures de la toitures ; qu'au vu des perspectives dégagées sur ce bien qu'il y a lieu de soit les placer dans la partie basse du pan de la toiture, soit de les placer dans le pan arrière ;

Rue Jules Van Praet :

- considérant que le projet prévoit également le remplacement de tous les châssis existants au moyen de nouveaux châssis en bois reprenant les divisions des châssis d'origine sauf les croisillons ; les profils tendent vers l'existant mais seront plus épais et ce dû au fait que les châssis seront munis d'oscillo-battants ;
- considérant que la Commission de concertation émet le même avis que pour la rue A. Orts
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la devanture actuelle au moyen de 3 baies séparées entre elles de trumeaux en pierre bleue ; les baies sont composées de doubles portes vitrées certaines battantes ;
- considérant que les impostes et une partie des vitrines sont (à gauche) occultées ;
- considérant que l'occultation d'une partie des baies induit une occultation partielle du rez-de-chaussée, qui même si elle n'est pas en dérogation au RRU, Titre I, art.9 (rez-de-chaussée) n'est pas à encourager ; ainsi il y a lieu de revoir la devanture afin d'en assurer sa transparence ;

de manière générale au rez-de-chaussée :

- considérant que les vitrines ont un volet ajouré intégré à la devanture, conformément au règlement communal relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;



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: 19/05/2021

En conclusion :

- considérant que les biens sont Inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural, proches du site classé de la Bourse, le 3 rue Van Praet étant également situé en zone de protection du cinéma Pathé-palace, les deux immeubles présentent un grand intérêt patrimonial par leurs façades néoclassiques et quelques vestiges de décors intérieurs ;
- considérant que ce projet a des implications importantes au niveau structurelles, telles que la suppression des cages d'escalier, la reconstruction de circulations verticales (1 cage d'escalier unique et d'ascenseur) ; la démolition / reconstruction des annexes en intérieur d'îlot ; et la modification de toutes les toitures ;
- considérant que la réunion des circulations verticales à pour incidence l'ajout de passerelles qui permettent de distribuer les logements ;
- considérant de façon général, que la Commission de concertation comprend la volonté du maître d'ouvrage d'assurer le confort des logements et d'en assurer leur accessibilité ; de dédensifier l'intérieur d'îlot et de revaloriser cet espace ; néanmoins, la Commission de concertation regrette que le concept du projet ne tienne davantage compte de l'histoire des bâtis ; ainsi, il serait judicieux de revoir le projet en tenant compte des qualités architecturales extérieures et intérieurs de ces bâtiments ; qui pourraient être restaurées et qui permettraient de conférer à cet ensemble une unité architecturale et patrimoniale ;
- considérant que la Commission de concertation rappelle que la restauration des éléments tels que le bow-window, les châssis, et les corniches d'origine ainsi que les ferronneries peuvent bénéficier de primes petits patrimoines ; cette intervention financière permettrait d'aider le maître d'ouvrage dans la réalisation du projet ;
- considérant ainsi que la Commission de concertation encourage le maître d'ouvrage à concevoir un projet moins interventionniste, plus respectueux du patrimoine ; en tenant compte des remarques suivantes :
 - conserver les volumes de toiture (en ce compris les lucarnes) rue Orts et Van Praet ;
 - restaurer la corniche en bois saillante sur consoles rue Orts ; et proposer une corniche plus ouvragée s'inspirant du modèle d'origine au 3 rue Van Praet ;
 - supprimer en intérieur d'îlot, l'élément central ainsi que la passerelle perpendiculaire à la circulation verticale et le brise-vue au dernier étage qui n'a l'objet d'aucun permis d'urbanisme ;
 - rue Orts, maintenir et restaurer le bow-window au 1^{er} et revoir la devanture en tenant compte du bow-window ;
 - restaurer l'ensemble des garde-corps en fer forgé ;
 - rue Van Praet et Orts : assurer la transparence des vitrines, portes et impostes au rez-de-chaussée ;
 - porter une attention particulière à la conservation des châssis en bois d'origine, tout spécialement ceux des façades à rues et faire appel à un menuisier qualifié afin de les restaurer tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques ; et de ne prévoir leur remplacement que si leur situation sanitaire ne permet pas de les restaurer ;
 - remplacer les châssis récents, non régularisables en l'état, par des menuiseries plus respectueuses des modèles d'origine (moultures, divisions, proportions, formes, matériaux, ...) ; sans oscillo-battants ni d'invisibles visibles ;
 - conserver les volumes des espaces intérieurs (murs porteurs notamment, cheminées, portes intérieures, plafonds moulurés, ...) car ils vont de pair avec les décors qui les ornent, en particulier aux 1^{er} et 2^{ème} étages de la rue Orts ;
 - étudier la possibilité de conserver la cage d'escalier existante à partir du 1^{er} étage ; si c'est compatible avec les impositions du SIAMU et le placement de l'ascenseur ;



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: 19/05/2021

- répondre à l'avis du SIAMU qui a rendu un avis défavorable sur ce projet ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet, en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M342/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Madeleine 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de bruxelles

Objet / Betreft: Installer une toilette publique

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

8

AVIS MAJORITAIRE :

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G17/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Grands Carmes 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mint Company - S.R.L.

Objet / Betreft: transformer un commerce de détail en snack (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

- 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « SAINT-JACQUES - BON SECOURS », (n°80-05, approuvé le 17/02/2005) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ; et est situé en zone de protection de l'habitat au PPAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés (« Ensemble de trois maisons traditionnelles » rue des Grands Carmes 5, « Maison traditionnelle » rue de la Gouttière 4, « Maison traditionnelle » rue des Grands Carmes 8A, « Maison traditionnelle » rue de la Gouttière 3, « Ensemble de maisons traditionnelles » rue de la Gouttière 15) ;



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: 19/05/2021

- 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 été introduite en date du 07/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation d'un commerce de détail en snack ;
- considérant qu'en situation existante de droit, il s'agit d'un commerce de vente de confiserie et de biscuiterie à l'ancienne avec une petite consommation accessoire sur place ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour le motif suivant : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-05 (Saint-Jacques/Bon Secours, 17-02-05) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique qui portent principalement sur le respect du PPAS, l'octroi d'une dérogation personnelle et le nombre déjà important d'HoReCa dans le quartier ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit de transformer le commerce en un snack avec uniquement des travaux d'aménagements intérieurs ;
- considérant que le snack propose principalement des salades, smoothies, cafés et de la petite restauration ;
- considérant qu'il est ouvert du lundi au dimanche de 10-30 à 20h et qu'il présente une capacité assise de 26 personnes ;
- considérant que la prescription 2.2 du PPAS indique que si plus de 20% des établissements (restaurants et café de jour et/ou de nuit repris en situation existante de fait au PPAS (feuille 3A)) changent d'affectation, alors la réimplantation d'un commerce HoReCa est autorisée à concurrence d'un quota maximum par rue : 12 implantations dans la rue Marché au Charbon et 4 implantations dans la rue des Grands Carmes (ce qui correspond à 80% de la situation existante) ;
- considérant qu'en zone de protection de l'habitat en situation existante de fait au PPAS (feuille 3A), on relève la présence de 21 établissements de type HoReCa répartis comme suit : 2 rue du Jardin des Olives, 14 rue Marché au Charbon, 5 rue des Grands Carmes ;
- considérant dès lors, qu'il faudrait relever moins de 16 établissements de type HoReCa en zone de protection de l'habitat dont moins de 4 rue des Grands Carmes pour pouvoir y ouvrir un nouvel établissement de type HoReCa conformément à la prescription du PPAS ;
- considérant qu'en zone de protection de l'habitat en situation existante de fait suite à un relevé réalisé sur place le 02/02/2021, on relève la présence de 21 établissements de type HoReCa répartis comme suit : 3 rue du jardin des olives, 12 rue Marché au Charbon, 6 rue des Grands Carmes ;
- considérant, qu'après vérification des archives et autres documents, la Ville de Bruxelles confirme l'existante légale de 19 établissements de type HoReCa répartis comme suit : 2 rue du Jardin des Olives, 12 rue Marché au Charbon, 5 rue des Grands Carmes ;
- considérant dès lors, que l'implantation d'un nouveau commerce de type snack rue des Grands Carmes est non conforme au PPAS ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu la non-conformité au PPAS, l'affectation prévue doit être refusée ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1102/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Pâturage 17 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelilah Guerroum

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale mitoyenne

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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 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'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale mitoyenne ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- 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: 19/05/2021

- considérant que le projet est établi sur un terrain avec déclivité, que le niveau naturel du jardin se situe presque un niveau plus bas que la rue ;
- considérant que le projet comporte :
 - un niveau inférieur à la rue, contenant une buanderie en partie avant et une salle-à-manger cuisine en partie arrière qui donne sur le jardin ;
 - un rez-de-chaussée avec le hall d'entrée et le garage côté rue et un séjour en partie arrière en relation avec la pièce de vie du niveau inférieur ;
 - un premier étage avec la suite parentale, une chambre et une salle-de-douche ;
 - un deuxième étage avec deux chambres et une salle-de-bain ;
- considérant que l'emplacement de pièces de vie en sous-sol (rez-de-jardin) permet un accès direct au jardin par celles-ci, que l'aménagement du jardin comporte une terrasse de 3m de profondeur ;
- considérant que le projet a une profondeur de 13m86 sur ces 3 premiers niveaux et de 10m76 sur le dernier niveau, qu'un recul est effectué au dernier étage et que la toiture ainsi créée est utilisée comme terrasse pour la chambre ;
- considérant que la façade à rue a un parement en pierre bleue au rez-de-chaussée et un parement en brique rouge aux étages, que la descente d'eau de pluie est cachée par le parement ;
- considérant que la façade arrière côté jardin a un parement en brique rouge ;
- considérant que les châssis et portes sont en aluminium gris foncé ;
- considérant que ces matériaux s'intègrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;
- considérant que le voisin droit n'est pas construit actuellement, il comporte seulement un box de garage, construit sur un niveau en arrière de l'alignement ;
- considérant que cette construction anormalement basse ne peut servir de construction de référence, et que l'on considèrera donc le voisin suivant de droite (n°15) comme construction de référence ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que le premier étage dépasse le voisin construit à gauche au numéro 19, de plus de 3m (soit 3m12) ;
- considérant que cette dérogation est minime ;
- considérant que le voisin droit n'est pas construit ;
- considérant que les 2 voisins suivants à droite aux numéros 15 et 13 ont la même profondeur que ce projet ;
- considérant dès lors que cette dérogation au R.R.U. Titre I art.4 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et art. 6 (hauteur de la toiture) en ce que le deuxième étage dépasse le gabarit limite augmenté de 3m du voisin construit à gauche au numéro 19 (soit 3m09) ;
- considérant que cette dérogation est minime, il s'agit du mur acrotère de la toiture plate couvrant le deuxième étage, qui dépasse le plan parallèle au versant arrière de toiture du voisin n°19, pris à 3m de distance ;
- considérant que le voisin droit est anormalement bas ;
- considérant que les 2 voisins suivants de droite aux numéros 15 et 13 ont un gabarit plus grand ;
- considérant que la profondeur actuelle du deuxième étage permet l'aménagement de 2 chambres et d'une salle-de-bain, que la profondeur de la chambre côté jardin fait +/-2m90 ;
- considérant que réduire la profondeur du volume nuirait à la bonne habitabilité de ce local ;
- considérant dès lors que ces dérogations au R.R.U. Titre I art.4 et art.6 sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (hauteur de la toiture) en ce qu'en façade arrière les volumes des 1er et 2e étages dépassent la hauteur de la toiture du voisin construit au numéro 19 de plus de 3m ;
- considérant que ce voisin est plus bas :
 - de 5,6m entre son rez-de-jardin et la corniche du 1^{er} étage
 - de 3,8m entre son rez-de-chaussée et la corniche du 1^{er} étage
 - de 3,5m entre sa corniche arrière et la corniche du 2^e étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

- considérant que le dépassement est surtout marqué au niveau du rez-de-chaussée du voisin construit, mais que à cet endroit le dépassement en profondeur est limité à 1m50 ;
- considérant que le voisin droit au numéro 15 est plus grand encore ;
- considérant que, vu l'orientation du bien, il n'est pas susceptible de créer des ombres nuisant à l'apport en éclairage naturel du voisin n°19 ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (éléments techniques en toiture) en ce que l'implantation d'une terrasse en toiture au 2^e étage implique la mise en place de garde-corps qui dépassent du gabarit de toiture ;
- considérant que la majeure partie de cette toiture est une toiture verte inaccessible, et que la partie aménagée en terrasse prévoit un retrait de 2m35 avec le voisin gauche au n°19 et 2m avec la limite mitoyenne de droite ;
- considérant dès lors que cette terrasse est conforme au code civil en matière de vues directes et obliques ;
- considérant que cette terrasse est connectée à une chambre, et a plus pour vocation d'être un lieu de repos et de détente extérieur ;
- considérant que le garde-corps prévu est métallique en structure légère et n'est pas imposant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que le logement projeté est conforme au R.R.U. Titre II ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement pour une voiture dans le garage, que ce garage est de dimensions généreuses et peut permettre aussi le rangement de vélos ;
- 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.

Les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 en ce qui concerne la profondeur, au R.R.U. Titre I art. 6 en ce qui concerne la hauteur de la toiture et au R.R.U. Titre I art. 6 en ce qui concerne les éléments techniques en toiture sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois ancien d'Over-Heembeek (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol.23 – Bruxelles – Neder-Over-Heembeek, sites 22-28 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



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: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K983/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Kruipweg 20B 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Sherif - Aferdita Ibraj - Vljahen

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale suite à un permis de lotir et abattre 1 arbre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

- 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 Permis de lotir (P.L.) non périmé (n° AN2540 délivré le 20/07/2017) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale suite à un permis de lotir et abattre 1 arbre ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation au permis de lotir AN 2540
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.73 du règlement sur les bâtisses (RB)
 - dérogation à l'art.74 du règlement sur les bâtisses (RB)



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: 19/05/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet est établi comme suit : un rez-de-chaussée sur caves avec un premier étage et une étage sous-toiture ;
- considérant que le sous-sol comporte une cave, un local de sport, une buanderie, un local pour les compteurs et un local de chaufferie ;
- considérant que le rez-de-chaussée présente un garage et un espace de vie avec accès au jardin ;
- considérant que le premier étage contient le living et la cuisine, une chambre et une salle-de-bain ;
- considérant que l'étage sous-toiture est aménagé pour 3 chambres et une salle-de-bain ;
- considérant que la salle de sport est exclusivement accessible par une seconde circulation verticale depuis la pièce de vie au rez ;
- considérant que les façades sont prévues en briques de parement de ton beige foncé, et que la bretèche est prévue en crépi beige clair ;
- considérant que la toiture est prévue en tuiles rouges et les châssis et portes en aluminium gris ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir AN2540 en ce que son implantation va au-delà de la zone bâtissable, la largeur du projet étant de 7m58 en façade avant alors que le maximum autorisé est de 6m99 ;
- considérant que le permis de lotir prévoit cette zone latérale au projet en non-aedificandi afin de garder un espace de passage avec le bâtiment suivant au n°22 de 1m11, les bâtiments au n°22 et au n°20B n'étant pas jointifs ;
- considérant que réduire cet espace ne permet plus d'avoir un passage d'homme, que la largeur résiduelle est de 52cm selon le permis de lotir ;
- considérant qu'un espace si restreint n'est pas souhaitable, pour des raisons d'accès aux murs mitoyens, d'entretien et de salubrité ;
- considérant que juste à cet endroit entre le n°22 et le n°20B l'alignement de droit change, que ceci justifie la différence du parcellaire ;
- considérant que la n°20A présente aussi une largeur fixée à 6m99, que les autres bâtiments suivants ont des largeurs de façade inférieure à 7m ;
- considérant dès lors qu'une telle largeur de façade à cet endroit n'est pas en adéquation avec un bon aménagement des lieux, que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de modifier le projet afin de se conformer au permis de lotir pour la largeur de la façade à rue ;
- considérant que le projet déroge à l'art.3 du permis de lotir AN2540, en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse les 10m soit une profondeur entre 12,5m et 12,8m ;
- considérant ainsi qu'il déroge à l'art.3 du permis de lotir AN2540 en ce que la profondeur du jardin ne fait pas 7,57m mais 4,79m à 5,07m, le jardin étant amputé de la profondeur excédentaire du rez-de-chaussée ;
- considérant que le voisin droit au n°20A et le voisin suivant au n°18, sur lequel se base le permis de lotir, comportent des annexes en rez-de-chaussée, que le projet s'aligne sur ces annexes ;
- considérant que le voisin droit au n°20A a obtenu une dérogation à l'art.3 du PL AN2540 ;
- considérant néanmoins que le projet déroge ici en plus au R.R.U. Titre I art.4 (profondeur) en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m le voisin construit à gauche au numéro 22 ;
- considérant que le projet a une profondeur de 12,8m à gauche, et que le voisin n°22 a une profondeur de 8,6m ;
- considérant que les deux constructions ne se touchent pas, que la rue fait une inflexion juste entre ces deux propriétés, que cela génère un angle ouvert en direction des jardins entre les murs pignons ;
- considérant que le terrain non construit entre les deux propriétés appartient au voisin n°22 ;
- considérant que le présent projet devrait servir de transition entre les gabarits des constructions au n°20 et 18 et le n°22 ;



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: 19/05/2021

- considérant que ce dépassement de profondeur est utilisé dans l'aménagement intérieur pour créer une seconde circulation verticale, ce qui permet d'utiliser indépendamment ce local de vie au rez et la pièce en sous-sol, du restant de l'habitation ;
- considérant que cette disposition n'est pas nécessaire pour une maison unifamiliale ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 3 du permis de lotir AN2540 pour la profondeur du rez et du jardin est acceptable mais que la dérogation au R.R.U. Titre I art.4 n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de supprimer l'escalier reliant le local de sport du sous-sol et la pièce de vie du rez-de-chaussée afin de réduire la profondeur de la construction et de se conformer au R.R.U. Titre I art. 4 ;
- considérant que le projet déroge au RB art. 73 en ce que la hauteur libre sous la bretèche est inférieure à 3m, c'est-à-dire 2m78 ;
- considérant que la bretèche est néanmoins conforme au RRU, que les ombres projetées par la bretèche ne touchent pas des baies de pièces habitables ;
- considérant que à cet endroit le trottoir se dédouble selon l'aménagement de voirie et que la bretèche, de faible profondeur n'occupe donc qu'une partie réduite de l'espace piéton ;
- considérant dès lors que la dérogation au RB art. 73 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RB art.74 en ce que la bretèche en façade à rue dépasse le gabarit limite, elle dépasse le plan vertical à 45° partant à 60cm de la limite mitoyenne ;
- considérant néanmoins que cette bretèche est conforme au R.R.U. Titre I, et qu'elle ne génère ni vues latérales ni ombres sur les baies des bâtiments voisins ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'art.74 du RB est acceptable ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles et est conforme aux normes du R.R.U. Titre II ;
- considérant que la demande comporte un abattage d'un arbre à haute tige, un frêne ayant un diamètre de 55cm au tronc ;
- considérant qu'il n'y a aucune raison phytosanitaire d'abattre l'arbre ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a déclaré l'urgence climatique ainsi qu'un plan Canopée qui vise à préserver au maximum les arbres en ville ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier le projet afin de conserver l'arbre en question ;
- 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 :

- réduire la largeur de la façade à rue à 6m99, conformément au permis de lotir AN2540 ;
- supprimer l'escalier reliant la salle-de-sport à la pièce de vie du rez-de-chaussée et réduire la profondeur de la construction afin d'être conforme au R.R.U. Titre I art. 4 (maximum 11,60 m du côté gauche) ;
- conserver l'arbre existant dans la zone de 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 Permis de lotir AN 2540 art.3 en ce qui concerne la profondeur du rez-de-chaussée et du jardin, au RB art.73 en ce qui concerne les balcons (applicable au bretèches) et au RB art.74 en ce qui concerne les bretèches, 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: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1082/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée d'Anvers 293 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Rudina Krakulli

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café en restaurant, diviser l'immeuble aux étages en 2 logements, modifier la couleur de la façade avant (teinte claire), aménager le grenier en mezzanine, créer une lucarne sur le pan arrière de toiture, créer une terrasse au 2ème étage de l'annexe et créer une terrasse au 1er étage sur la toiture de la cour (non réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – 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 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 sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 02/10/2020 ;
- vu la demande initiale, introduite le 25/10/2019 et visant à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, couvrir l'entièreté de la cour, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café en restaurant, diviser l'immeuble aux étages en 3 logements, modifier la couleur de la façade avant (gris foncé), aménager le grenier en mezzanine, créer une lucarne sur le pan arrière de toiture,



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: 19/05/2021

construire un 2ème étage à l'annexe arrière (non réalisé) et créer une terrasse au 1er étage sur la toiture de la cour (non réalisés) ;

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogations au R.R.U. Titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture-éléments techniques), art.10 (éléments en saillie sur la façade), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

- vu l'avis de la commission de concertation du 09/12/2020 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

avis favorable à condition de :

- revoir le plan du rez-de-chaussée et limiter la profondeur de la construction au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et retrouver une surface perméable plantée, en fond de parcelle ;
- supprimer la rehausse de l'annexe au 2^{ème} étage ;
- supprimer la terrasse au 1^{er} étage sur la toiture de la cour ;
- limiter à 2, le nombre de logement dans l'immeuble ;
- prévoir une couleur de teinte claire sur l'ensemble de la façade avant ;
- remplacer la porte d'entrée des logements par une porte de même typologie que celle du commerce ;
- supprimer les évacuations de gaz brûlés en façade avant ;
- le cas échéant, prévoir une sortie pour la hotte du restaurant conforme au RB art.108 ;

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/10/2020 sur la demande initiale, repris en annexe et portant les références T.1992.1212/11/CAP/dd ;

- considérant que le demandeur, suite aux mesures imposées pour lutter contre la crise sanitaire au Coronavirus, nous a averti par mail en date du 29/01/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/02/2021 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 30/04/2021 ;

- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre en partie aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer l'ensemble des dérogations qu'impliquait le projet initial ;

- considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

- considérant que le projet modifié vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café en restaurant, diviser l'immeuble aux étages en 2 logements, modifier la couleur de la façade avant (teinte claire), aménager le grenier en mezzanine, créer une lucarne sur le pan arrière de toiture, créer une terrasse au 2ème étage de l'annexe et créer une terrasse au 1er étage sur la toiture de la cour (non 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: 19/05/2021

- considérant l'historique des permis délivrés pour ce bien, que ceux-ci constituent la situation de droit de l'immeuble ;
 - en 1924 (réf. T.P. 27890) dont l'objet visait à « démolir un mur séparatif et un corps de cheminée au rez-de-chaussée et murer une baie de porte au rez-de-chaussée », les plans de ce permis montrent un rez-de-chaussée commercial (café) avec son entrée indépendante et une annexe d'un niveau d'une largeur de 2,70m et d'une profondeur de 3,65m abritant une cuisine ainsi qu'une entrée indépendante pour un accès aux étages ;
 - en 1930 (Réf. : T.P. 38834) dont l'objet portait sur la « vitrine », les plans de ce permis montrent une nouvelle porte en bois à moulurations, une imposte vitrée avec un châssis en bois et une vitrine avec un soubassement en bois mouluré, un châssis en bois de type « guillotine » et une imposte fixe avec un châssis en bois également ;
 - en 1930 (Réf. : T.P. 35660) dont l'objet visait à « renouveler l'enduit de la façade principale de la propriété », les plans de ce permis montrent une façade dont le gabarit est R+2+toiture à versants et une pose d'un enduit clair sur la totalité de la façade à l'exception du soubassement en pierre bleue ;
 - en 1932 (Réf. : T.P. 39462) dont l'objet portait sur le « trottoir en béton », les plans de ce permis montrent la construction de nouveaux trottoirs ;
- considérant que selon la documentation en notre possession et ces permis, le bien est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre en 1930 une parcelle bâtie comme suit ; un corps de maison principal surplombé d'une toiture à versants ainsi qu'une annexe d'un niveau au rez-de-chaussée ; une petite bâtisse de 1 niveau sur toute largeur du fond parcelle surplombée d'une toiture à versants et entre ces deux volumes, une cour non couverte ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre également qu'en 1953 l'annexe a été étendue à toute la largeur de la façade arrière, qu'en 2004 une partie de la cour a été couverte au rez-de-chaussée et qu'entre 2004 et 2009 la totalité de la cour a été couverte, qu'entre 2009 et 2012 la cour est recouverte par une toiture à versants, qu'en 2016 la toiture à versants au-dessus de la cour a été remplacée par une toiture plate, que ces travaux ont été réalisés sans qu'une autorisation préalable n'ait été accordée ;
- considérant que la situation de fait de l'immeuble se présentait comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un restaurant qui s'étend sur l'ensemble de la parcelle (cour couverte et bâtiment en fond de parcelle) ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage un appartement 1 chambre par étage ;
- considérant que la demande est située à proximité immédiate d'un monument classé, « l'ancienne maison du garde-barrière », que celle-ci fait partie d'une entité avec la maison voisine n°295, que dès lors l'immeuble n°293 qui nous occupe a une valeur d'accompagnement du contexte bâti ;
- considérant que la demande initiale prévoyait la couverture de l'entièreté de la parcelle afin d'y aménager un restaurant avec consommation sur place ;
- considérant que les aménagements proposés consistaient en l'installation d'une cuisine/comptoir en façade avant et, sur l'ensemble du rez-de-chaussée, la salle du restaurant comportant 48 couverts ;
- considérant que dans l'espace central une partie de la toiture de la cour était démolie afin de créer un patio d'une largeur de 2,0 m et d'une longueur de 5,25 m permettant de créer une cour végétale et une amenée de lumière naturelle dans le restaurant ;
- considérant que la couverture de la cour portait la construction sur l'ensemble de la parcelle et entraînait une dérogation au R.R.U. Titre I art.4 profondeur de la construction, en ce que la couverture de la cour dépassait les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;



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: 19/05/2021

- considérant que cette couverture de la cour entraînait également une dérogation au R.R.U. Titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que la construction projetée ne visait pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant de plus que celle-ci générerait une dérogation au R.R.U. Titre I art.13 maintien d'une surface perméable, en ce que la zone de cours et de jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que la couverture totale de la cour a été réalisée sans autorisation préalable ;
- considérant que la densité de construction de la parcelle est liée à un passé industriel de ce quartier dont l'usage des bâtiments en intérieur d'îlot (type entrepôt) était directement lié à la fonction industrielle ;
- considérant que la demande prévoyait un petit patio de 10,5m², que sous ce patio était installée une citerne à eau de pluie, qu'au regard de la situation de fait de l'immeuble, situation illicite, que la demande n'améliorait pas qualitativement l'intérieur de cette parcelle, que la surface du patio était trop petite pour permettre à la végétation de se développer ;
- considérant qu'il y avait dès lors lieu de revoir le plan du rez-de-chaussée afin de limiter la profondeur de la construction au ¾ de la profondeur de la parcelle et de créer un jardin en pleine terre permettant un développement qualitatif et quantitatif de la flore ;
- considérant néanmoins que l'aménagement d'un restaurant contribue au développement et à l'animation du quartier, que celui-ci constitue une réelle plus-value dans le contexte urbain ;
- considérant que le restaurant projeté s'adresse principalement à une clientèle locale (riverains et travailleurs), que dès lors celui-ci ne devrait pas entraîner de problème majeur en termes de circulation et de parkings ;
- considérant de ce qui précède, les dérogations au R.R.U. Titre I art.4, art.12 et art.13 n'ont pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que la demande initiale consistait en la démolition de l'annexe existante afin de reconstruire une annexe plus profonde et qui s'étendait jusqu'au 2^{ème} étage de l'immeuble ;
- considérant que la reconstruction de cette annexe était prévue sur une profondeur de 4,95m, une largeur de 3,80m et une hauteur de 8,60m, que les planchers de cette annexe sont alignés avec les planchers du corps de bâti principal, que celle-ci s'alignait sur le profil voisin le plus profond (n°295) ;
- considérant que la rehausse au 2^{ème} étage dépassait de plus de 3 m le profil du voisin le moins profond (n°291) et n'avait pas un recul suffisant par rapport à celui-ci ;
- considérant dès lors que cette rehausse entraînait une dérogation au Titre I du R.R.U. art.4 profondeur de la construction, qu'elle entraînait également une dérogation au R.R.U. Titre I art.6 toiture en ce qu'au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de l'annexe dépassait la hauteur de la construction voisine la plus basse ;
- considérant que cette rehausse peut entraîner des préjudices au bien voisin n°291, en termes d'ombres et de vues ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art.4 et art.6 n'ont pas été accordées par la commission de concertation et qu'il y avait lieu de supprimer la rehausse au 2^{ème} étage ;
- considérant de plus que la demande prévoyait d'aménager une terrasse sur une partie de la couverture de la cour, que celle-ci était en recul des biens voisins de respectivement 1,90m par rapport au voisin n°295 et de 2,0 m par rapport au voisin n°191, que cette terrasse se déployait sur une longueur de 5,25m et une largeur de 1,41m, qu'elle était entourée d'un garde-corps et que celui-ci entraînait une dérogation au R.R.U. Titre I art.6 éléments techniques en ce que le garde-corps n'est pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant néanmoins que la configuration de cette terrasse n'était pas optimale, en ce que celle-ci se déployait tout en longueur sur une largeur de 1,40m, qu'elle était difficilement appropriable et ne constituait pas un espace extérieur confortable ;
- considérant que la terrasse était conforme au code civil mais que néanmoins vu sa configuration la dérogation au R.R.U. Titre I art.6 n'a pas été accordée par la commission de concertation ;



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: 19/05/2021

- considérant que la demande modifiée, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit de limiter la profondeur de la construction au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et de créer un jardin en pleine terre de +/- 32m² sur le reste de la parcelle ; que la création de ce jardin pleine terre permet le développement qualitatif de la flore ;
- considérant de plus que la demande modifiée prévoit de placer une citerne de récupération des eaux de pluie sous ce jardin en pleine terre ;
- considérant que les dérogations au R.R.U. Titre I art.4 profondeur, art.12 aménagement des zones de cours et jardins et art.13 maintien d'une surface perméable sont dès lors supprimées ;
- considérant également que la demande modifiée, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit de démolir la rehausse de l'annexe au 2^{ème} étage, que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toiture sont supprimées ;
- considérant cependant que la demande modifiée prévoit d'aménager une terrasse en lieu et place de la rehausse démolie, que cette terrasse profite à l'appartement du 2^{ème} étage, qu'elle possède une superficie de +/-7.8m², qu'elle est bordée par un garde-corps ; que celui-ci entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture éléments techniques en ce qu'il n'est pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant cependant que le garde-corps est en recul de 34cm par rapport à l'aplomb de la toiture ; que de plus cette terrasse est conforme au code civil et qu'elle améliore les conditions d'habitabilité du logement ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture élément technique est acceptable ;
- considérant que la demande modifiée s'écarte de l'avis de la commission de concertation en ce qu'elle maintient la terrasse au 1^{er} étage sur la toiture de la cour et qu'elle maintient une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur ;
- considérant néanmoins que la nouvelle terrasse est réduite en profondeur et un est plus large que dans la demande initiale ; que dès lors ses dimensions sont de 2,10m de largeur et de 2,64m de profondeur ; que sa superficie est dès lors de 3,40m² ; que la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est moins impactante pour le voisinage ;
- considérant que cette terrasse profite à l'appartement du 1^{er} étage, qu'elle se situe à 1,90m des limites mitoyennes de gauche et de droite ; qu'elle est conforme au code civil ;
- considérant néanmoins que cette terrasse est bordée d'un garde-corps, que celui entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que celui-ci n'est pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant que cette nouvelle terrasse améliore les qualités d'habitabilité de l'appartement du 1^{er} étage en ce qu'elle permet de profiter d'un espace extérieur ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toiture éléments techniques sont acceptables ;
- considérant que la demande initiale visait à mettre en conformité la division de l'immeuble en 3 unités de logement, que celles-ci se présentait comme suit :
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 3^{ème} étage : un studio + mezzanine dans les combles ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison dont le gabarit est R+2+toiture à versants, que l'organisation spatiale consiste de deux pièces en enfilades et un couloir comportant la cage d'escalier et dans la prolongation de ce couloir une annexe, la superficie plancher est de +/- 55 m² cage d'escalier comprise et hors annexe, que cette configuration représente la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant que la demande dérogeait au R.R.U., Titre II article 3 relatifs aux superficies minimales, en ce que les chambres des logements situés au 1^{er} et 2^{ème} étage ne possédaient pas une superficie de 14m² ;



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: 19/05/2021

- considérant que la demande dérogeait également au R.R.U., Titre II article 8 relatifs aux WC en ce que les espaces WC des logements situés au 1^{er} et 2^{ème} étage donnaient directement sur l'espace salle à manger ;
- considérant de plus que la demande ne prévoyait pas de locaux communs tels que locaux communs à ordures, à vélos, à poussettes ou rangement pour le matériel de nettoyage, que dès lors la demande dérogeait au R.R.U. Titre II art.16,17 et 18 ;
- considérant que l'immeuble comprend des éléments patrimoniaux témoignant de la composition d'origine de la maison (escalier, cheminées), que ces éléments doivent être préservés, que dès lors le cloisonnement de l'escalier ne permettra pas de conserver son aspect d'origine ;
- considérant de plus, que les aménagements proposés ne permettraient pas de garantir des logements répondant aux normes actuelles de confort et l'habitation sur le long terme ;
- considérant que la demande initiale visait à densifier les espaces intérieurs et que le programme proposé était trop lourd pour ce bâtiment qui a été conçu à l'origine comme maison avec un rez-de-chaussée commercial et des étages dédiés à un logement ;
- considérant le peu de mixité de logement de tailles diverses ;
- considérant que la configuration spatiale de l'immeuble permettrait de créer un logement indépendant au 1^{er} étage et un logement duplex 2 chambres, aux 2^{èmes} et 3^{èmes} étages, que de plus le logement duplex pourrait profiter d'une terrasse conforme au code civil sur la toiture de l'annexe ;
- considérant dès lors qu'il y avait lieu de revoir la répartition des logements dans l'immeuble et de limiter le nombre de logements à 2 logements ;
- considérant de ce qui précède que les aménagements proposés ne permettraient pas de garantir des logements répondant aux normes actuelles de confort et que dès lors, les dérogations au R.R.U. Titre II art.3, art.8, art.16, art.17 et art.18 n'ont pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que la demande modifiée, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit de limiter le nombre de logements dans l'immeuble à 2 logements, que ceux-ci se répartissent comme suit :
 - au 1^{er} étage : un studio avec coin à dormir ;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étage + combles : un duplex 2 chambres ;
- considérant que les aménagements projetés répondent aux normes minimales d'habitabilité ; qu'un local poubelle est aménagé au sous-sol ; que les dérogations au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales, art.8 WC et art. 16 locaux pour ordures ménagères sont supprimées ;
- considérant cependant que la demande modifiée ne prévoit pas de local pour bicyclettes, ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage, que dès lors la demande modifiée ne supprime pas les dérogations au R.R.U. titre II art.17 et art.18 ;
- considérant néanmoins que vu la configuration de l'immeuble, un restaurant au rez-de-chaussée et un sous-sol d'une superficie de 55m², qu'il n'est pas possible d'y aménager de locaux communs supplémentaires ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II art.17 et art.18 sont acceptables ;
- considérant par ailleurs, que la demande prévoit la construction d'une lucarne sur le pan arrière de toiture ;
- considérant que cette lucarne s'étend sur une largeur inférieure au 2/3 de largeur de la façade et que celle-ci ne dépasse pas de plus de 2m le profil de toiture, que dès lors cette lucarne est conforme au R.R.U. Titre I art. 6 ;
- considérant que la création de cette lucarne permet d'amener plus de lumière au 3^{ème} étage et qu'elle permet une vue directe et horizontale vers l'extérieur ;
- considérant que la rehausse induite par cette lucarne n'est pas de nature à porter préjudices aux constructions voisines ;



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: 19/05/2021

- considérant que la demande prévoit de modifier la façade avant, qu'en situation de fait, celle-ci présente un rez-de-chaussée peint en noir ainsi qu'un coffrage décoratif en saillie par rapport à l'alignement, que ces travaux ont été exécutés sans autorisation préalable ;
- considérant que la situation projetée prévoit de supprimer le coffrage décoratif et de repeindre le rez-de-chaussée en gris foncé ;
- considérant que la suppression du coffrage décoratif permet de retrouver une partie des qualités esthétiques de la façade d'origine ;
- considérant qu'il y avait lieu d'harmoniser la façade afin de lui donner un aspect plus remarquable, que dès lors la peinture, sur l'ensemble de la façade, devait être de teinte claire ;
- considérant qu'afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, la demande modifiée prévoit de poser un enduit de teinte claire sur l'ensemble de la façade avant ;
- considérant qu'il y a également lieu d'harmoniser les menuiseries en bois (portes, devanture, châssis) dans leur couleur et leur typologie, que la porte d'entrée des logements devrait être remplacée par une porte de même typologie que celle du commerce ;
- considérant qu'afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, la demande modifiée prévoit de remplacer la porte des logements par une porte en bois, de même typologie que la porte d'accès au commerce ;
- considérant de plus, que la façade présentait deux sorties d'évacuation de gaz brûlés en façade avant, aux 1^{er} et 2^{es} étages, que ces évacuations dérogeaient au R.R.U. Titre I art.10 éléments en saillies sur la façade avant, en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;
- considérant que les évacuations en façades avant sont interdites, que la dérogation au R.R.U. Titre I art.10 n'a pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant qu'afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, la demande modifiée prévoit de supprimer les évacuations de gaz brûlés en façade avant ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. titre I art.10 éléments en saillie sur la façade est dès lors supprimée ;
- 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.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne la titre I art.4 profondeur et art.6 toiture (éléments techniques) ainsi que ce qui concerne le titre II art.17 local vélos et art.18 local pour le rangement du matériel de 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: 19/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1123/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 30 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed Aziz El Bazi

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale 3 façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

13

- 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 Permis de lotir (P.L.) (n°.1596: lot n°11, délivré le 18/06/2010);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale 3 façades;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants: dérogations au permis de lotir n° 1596 ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 23/03/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 30/03/2021 repris en annexe ;



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: 19/05/2021

- considérant le gabarit et l'implantation du bâtiment :

- considérant que le bien présente un gabarit de R+1+Toiture, conformément aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que le bâtiment s'implante le long du mitoyen de droite ;
- considérant que le bâtiment est implanté avec une zone de recul de 8m28 conformément au plan du permis de lotir ;
- considérant que la profondeur du bâtiment principal est de 12m ;
- considérant que la profondeur du bâtiment est augmentée par la création d'une terrasse au premier étage du bien à 14m50 ;
- considérant que cela engendre une dérogation au permis de lotir, article 3 ; que le permis de lotir prévoit une profondeur maximum de 12 m ;
- considérant que la terrasse n'a pas lieu d'être en ce que le bien est exclusivement affecté à une maison unifamiliale et qu'il bénéficie d'un espace de jardin ;
- considérant de plus que la terrasse déroge à l'article 6 du permis de lotir en ce qu'elles ne sont autorisées que de plain-pied avec le jardin ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que la largeur du bâtiment principal est de 8m ; que le projet prévoit de créer une véranda dans la zone de cour et jardin augmentant la largeur de 3m43 ;
- considérant que la création de la véranda entraîne une dérogation au permis de lotir, article 3 en ce que le plan du permis de lotir prévoit une largeur maximum de 8m ;
- considérant que la véranda déroge également à l'article 7, en ce qu'elle s'implante dans la zone de cour et jardin, qui doit rester libre de toutes constructions ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables, en ce que la véranda n'est pas autorisable en zone de cour et jardin ; qu'elle est imposante ;
- considérant que la hauteur sous corniche est de 6m et au faite de 10m17, conformément aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que le permis de lotir ne prévoit pas de garage pour le lot 11 ; que le projet prévoit un espace de stationnement le long du mitoyen de gauche ;
- considérant que cet espace de stationnement déroge au permis de lotir, article 7, en ce que la zone de recul doit être imperméable sur au moins 40% et en ce que la zone de cour et jardin doit rester libre de toute construction ;
- considérant que la création de l'espace de stationnement sur 20m de profondeur le long du mitoyen de gauche ne s'intègre pas dans le cadre bâti ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit un abri de jardin de 8,3m² ; qu'il s'implante à 1m01 des limites mitoyennes ; qu'il est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

- considérant l'aménagement intérieur du bien :

- considérant que la cave se compose d'une grande cave, d'un espace de rangement, d'un local technique et d'un WC ;
- considérant que le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée desservant un espace WC, l'escalier donnant accès aux étages et les pièces de vie du bien (un séjour, salle-à-manger de 55m², une cuisine de 9,7m²) ; qu'en façade latérale gauche le projet prévoit de créer une véranda de 22m² ;
- considérant que le premier étage du bien se compose de 3 chambres, une salle de douche, un WC et un espace buanderie ;
- considérant que le deuxième étage du bien se compose de 2 chambres, d'un espace d'eau et d'un espace de rangement ;
- considérant que les superficies planchers répondent aux normes imposées par le R.R.U. ;
- considérant que les superficies éclairantes nettes répondent aux normes imposées par le R.R.U. ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/05/2021

- considérant que les hauteurs sous plafond répondent aux normes imposées par le R.R.U. et aux prescriptions du permis de lotir;

- considérant l'esthétique :

- considérant que le projet prévoit de créer deux lucarnes, une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
- considérant que les lucarnes présentent chacune une largeur de 3m58 ; que le R.R.U. Titre I autorise maximum 2/3 de la largeur (dans ce cas ci la maximum est de 5m30) ; que dans ce cas ci les lucarnes respectent le R.R.U. Titre I ;
- considérant néanmoins que les lucarnes sont très massives ;
- considérant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'esthétique du voisinage ; qu'il y a lieu de revoir le projet en créant une toiture à double versant avec éventuellement des lucarnes centrées ;
- considérant que le projet prévoit de placer une brique de ton gris beige foncé sans joint ;
- considérant que les menuiseries sont en aluminium de ton noir ;
- considérant que la corniche est en bois peint en gris foncé ;
- considérant que le projet prévoit des garde-corps aux fenêtres ;
- considérant que le projet prévoit des tuiles de ton noir ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que la dérogation doit rester exceptionnelle ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be