



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1060/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Catherine 44 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: transformer la devanture commerciale, limiter le snack au rez-de-chaussée et au sous-sol et maintenir un logement aux étages, placer une tente solaire et insérer le conduit de hotte dans la cheminée existante (régularisation PV-BR/033/14)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 5/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer la devanture commerciale, limiter le snack au rez-de-chaussée et au sous-sol et maintenir un logement aux étages placer une tente solaire et installer un conduit de hotte en toiture (régularisation PV-BR/033/14) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 24/02/2014 (P.V. B.R./033/14) fait état des infractions suivantes :
 - « - Une nouvelle vitrine commerciale a été placée, avec d'autres divisions apparentes et parties ouvrantes que celle d'origine ;
 - Une nouvelle enseigne parallèle, avec inscriptions « Snack », « KEBAB & GRILL » et « Durum Sandwich Döner Meze Pitta Kofte » en tube néon, a été placée au-dessus de la vitrine commerciale ;



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: 22/06/2021

- Une nouvelle enseigne double-face, perpendiculaire et lumineuse, avec inscriptions « SNACK FRITERIE » et « KEBAB & GRILL » a été placée au niveau du 1er étage ;
- Un nouveau conduit de la hotte de la cuisine a été installé sur le toit côté rue et est donc très visible depuis la place Sainte-Catherine ; » ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. S41/2011) notifié le 24/04/2012 pour le même bien, ayant pour objet " transformation de la devanture commerciale, extension du snack au 1er étage et placement d'un conduit de hotte en toiture (travaux déjà réalisés)" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour le motif suivant : dérogation à l'art. 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés "Bureaux et ateliers de la première centrale électrique sis rue Sainte-Catherine n°9a, Vestiges de la première enceinte de Bruxelles sis rue Sainte-Catherine n°40 et Ensemble de maisons traditionnelles sises rue Sainte-Catherine n° 26, 28, 30, 32, 34, 36-38, 40-42" ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 4/05/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/05/2021 ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale (snack) du rez-de-chaussée et la régularité d'un logement en triplex aux étages de l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 7/04/2020 ;
- considérant que dans la situation existante, le bâtiment présente les transformations suivantes :
 - le snack s'est étendu au 1^{er} étage afin d'y installer un local de stockage ;
 - le conduit de hotte, même s'il est intégré dans le volume bâti, débouche sur la toiture du côté rue sans aucun raccord avec le bâtiment existant ; de plus il est bien visible depuis l'espace public ;
 - la vitrine a été transformée avec des châssis en PVC et une division apparente ne correspondant plus à la division d'origine ;
- considérant que le projet prévoit de revoir cette situation et de rénover le bâtiment en proposant de revenir à la situation de droit concernant la destination des lieux ;
- considérant en effet, que le projet vise à déplacer le local de stockage du 1^{er} étage vers le sous-sol afin de limiter le snack au rez-de-chaussée et au sous-sol et à maintenir un logement en triplex à partir du 1^{er} étage, utilisé par le même locataire ;
- considérant qu'au point de vue des installations techniques, le projet prévoit d'insérer le conduit d'extraction du snack dans le corps de la cheminée existante, qui débouche sur la toiture ;
- considérant que l'intégration de ce conduit dans le volume bâti et dans la cheminée existante en toiture reste discrète et est plus respectueuse des qualités esthétiques du lieu ;
- considérant qu'en ce qui concerne les modifications en façade, le projet vise à repeindre la façade en brun et à remplacer la vitrine existante en PVC réalisée sans permis et de composition asymétrique, par une nouvelle vitrine en bois blanc composée de 2 grands châssis fixes placés de part et d'autre d'une porte centrale surmonté d'une imposte ;
- considérant que la teinte projetée de la façade n'est pas appropriée aux qualités intrinsèques de la maison ainsi qu'à l'aspect des fronts bâtis de la rue Sainte-Catherine intégrant plusieurs biens classés ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un enduit blanc RAL 9001 sur l'ensemble de la façade avant, qui est plus en adéquation avec les bâtiments environnants ;
- considérant que la nouvelle devanture, d'une composition symétrique, respecte la trame de la façade d'une inspiration néo-classique et forme avec les étages un ensemble cohérent ;
- considérant que l'architecte a mentionné en séance de la commission de concertation que le soubassement sera en pierre au lieu du bois indiqué sur les plans ;
- considérant qu'il est opportun de profiter de la transformation de la devanture pour tendre à rétablir son aspect d'origine, que ce soit au niveau de la division, des profils et des matériaux, ... ;



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: 22/06/2021

- considérant néanmoins que cette intervention au rez-de-chaussée, déroge au R.R.U., titre I, art. 9 (rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages), en ce que le projet ne prévoit pas d'insérer un accès distinct aux étages ;
- considérant que la façade présente une largeur de 6,49m ;
- considérant cependant, que la superficie de la parcelle du bien ne dépasse pas 33m² ;
- considérant de plus, que la marche de départ de l'escalier pour accéder aux étages est placée au milieu du mur du fond de la parcelle ; que de ce fait, il apparait impossible de créer un couloir d'accès distinct ;
- considérant que l'escalier principal existant est d'origine et qu'il est indispensable de le maintenir et de le restaurer ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 9 est acceptable ;
- considérant qu'une tente solaire rouge est installée au-dessus de la vitrine commerciale et occupe la largeur totale de la baie ;
- considérant que les dimensions projetées de la tente solaire n'encombrent pas le passage libre consacré aux piétons ;
- considérant en outre, que son installation sur la largeur totale de la façade génère des nuisances visuelles ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un enduit blanc RAL 9001 sur l'ensemble de la façade avant ;
- rétablir la devanture d'origine (profils, matériaux, division, ...) ;
- diminuer la largeur de la tente solaire à la largeur de la baie ;
- garantir la rénovation et l'occupation des étages en logement ;

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, art. 9 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H160/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Hectolitre 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VIA RENOV

Objet / Betreft: changer la destination d'un commerce au rez-de-chaussée en un logement en duplex avec le sous-sol, aménager 4 logements aux étages, démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble de 2 niveaux, créer des terrasses, percer les baies aveugles en façade avant et changer l'ensemble des menuiseries (travaux partiellement réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

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 – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/02/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un commerce au rez-de-chaussée en un logement en duplex avec le sous-sol, aménager 4 logements aux étages, démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble de 2 niveaux, créer des terrasses, percer les baies aveugles en façade avant et changer l'ensemble des menuiseries ;



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: 22/06/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), 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) et dérogation à l'art. 10 titre I du R.R.U. (élément en saillie sur la façade) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'immeuble présente 3 étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture à versants ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment occupe un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
- considérant que le nombre de logements en situation de droit ne peut être défini, vu le manque de d'information dans les archives ;
- considérant que l'immeuble est actuellement divisé en 5 logements, réparti comme suit :
 - 1 duplex au sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - 1 app. 1 ch. par étage, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - 1 app. 2 ch. sous-combles ;
- considérant que le commerce au rez-de-chaussée n'existe plus ; que la cour à l'arrière a été couverte sans autorisation préalable ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement de destination du commerce en un logement aménagé en duplex, occupant ainsi le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- considérant qu'elle vise également la réorganisation des différents étages et la démolition de la toiture à versants pour y construire un nouveau volume sur 2 niveaux, surmonté d'une toiture plate aménagée en terrasse ;
- considérant qu'en situation projetée, la répartition des logements est prévue comme suit :
 - 1 duplex 1 ch. au sous-sol et au rez-de-chaussée avec un escalier privatif ;
 - 1 app. 1 ch. par niveau, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - 1 duplex de 2 ch. dans la nouvelle rehausse sur 2 niveaux ;
- considérant que le projet prévoit de rétablir la cour arrière en supprimant sa couverture ;
- considérant que la partie gauche de cette cour est aménagée en terrasse, tandis que la partie côté mur mitoyen droit est dédiée aux emplacements vélos et poussettes, d'une superficie de 9.4m² ;
- considérant l'étroitesse de l'escalier qui donne accès au sous-sol pour déplacer les vélos ;
- considérant que l'aménagement d'un espace de rangement de vélos au rez-de-chaussée permet d'avoir un accès aisé et direct depuis le hall d'entrée ;
- considérant que la majorité du sous-sol est disposée en espace non habitable pour le 1er logement en duplex (WC, salle de bain, débarras) en plus d'un local bureau ;
- considérant que seul un espace en-dessous de l'escalier du sous-sol aménagé en local poubelles et un couloir où se trouve les compteurs restent accessibles aux habitants de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit un débarras au sein de chaque logement pour compenser l'absence de caves au sous-sol, sauf pour le dernier logement en duplex ;
- considérant qu'il s'agit du seul local de rangement au sein de chaque logement ; qu'il présente une surface étroite ne dépassant pas 1.7m² ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir de véritables caves pour chaque logement en lieu et place du bureau situé au sous-sol ;
- considérant au niveau de la rehausse projetée, qu'elle est composée de 2 niveaux, aux 4^{ème} et 5^{ème} étages, à la place de la toiture à versants qui ne compte qu'un niveau ;
- considérant que cette rehausse déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse le voisin de droite de 1.85m ;



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: 22/06/2021

- considérant que le projet déroge également à l'art. 6 (hauteur) du titre I du R.R.U., en ce que cette même rehausse dépasse le profil mitoyen droit qui est le plus haut de 1m du côté de la façade avant et de 4m à l'arrière, et qu'elle dépasse le profil mitoyen gauche qui est le plus bas de 1.50m côté rue et de 3.80m côté façade arrière ;
- considérant que le projet est compris entre 2 bâtiments d'un gabarit moyen : le voisin de droite avec un rez-de-chaussée surélevé, 3 étages et une toiture à versants et le bâtiment de gauche avec un rez-de-chaussée, 4 étages et une toiture à versants ;
- considérant que le bien concerné par cette demande est actuellement le plus profond par rapport aux voisins contigus, et le plus bas en termes de hauteur ;
- considérant que la nouvelle rehausse dépasse en profondeur et en hauteur les profils mitoyens des constructions voisines ;
- considérant qu'elle implique la rehausse des 2 murs mitoyens existants, droit et gauche ;
- considérant que le bien jouxte un bâtiment d'angle à droite et se situe dans un intérieur d'îlot déjà densément bâti ;
- considérant que la profondeur et la hauteur ajoutées du côté de la façade arrière accentue cette densification déjà présente en intérieur d'îlot ;
- considérant que du côté de la façade avant, le 4^{ème} étage projeté est implanté en retrait de 1.25m du front de bâtisse, aménagé en terrasse et que le 5^{ème} étage est implanté en biais et précédé d'un balcon en recul de 0.50m de la façade ;
- considérant que cette rehausse est de composition horizontale munie de grandes baies vitrées et de garde-corps en verre transparent ;
- considérant que sa façade est traitée en panneaux de type « Eternit » de ton gris foncé avec des châssis en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que la composition et le traitement de cette rehausse s'écarte complètement du langage architectural de la façade existante de style néoclassique, axée sur un rythme régulier et sur la verticalité des pleins et des vides ;
- considérant que la rupture stylistique entre le volume ajouté et le style néoclassique du bien impacte de manière significative la cohérence volumétrique de l'ensemble architectural ;
- considérant de plus, que cette rehausse est bien perceptible depuis l'espace public ;
- considérant que le bâtiment existant a su garder sa cohérence et s'inscrit dans une typologie homogène sur ce tronçon de la rue ;
- considérant que les interventions contemporaines dans le quartier sont principalement situées dans la rue de l'autre côté ;
- considérant qu'au vue des dérogations, de la densité bâtie et de l'impact architectural qui n'est pas en adéquation avec l'architecture, que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de maintenir la toiture à versants et de réunir les 2 derniers niveaux en 1 duplex ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 6 (élément technique), en ce que la balustrade de la terrasse arrière au 5^{ème} étage et la terrasse sur la toiture de l'immeuble dépasse le gabarit de la toiture et en ce que le cabanon d'escalier sur le toit n'est pas intégré dans le volume bâti ;
- considérant que mis à part la cour, le projet compte 4 espaces extérieurs aux étages : une terrasse et un balcon en façade avant, une terrasse au 5^{ème} étage de la façade arrière et une dernière sur le toit de l'immeuble ;
- considérant que la terrasse et le balcon projetés en façade avant ainsi que la terrasse arrière au 5^{ème} étage doivent être revus ou supprimés vu l'aspect défavorable de la rehausse projetée qui est à revoir ;
- considérant de plus que la terrasse arrière au 5^{ème} étage se développe sur la largeur totale de la façade sans qu'un retrait latéral avec le voisin gauche n'ait prévu ;



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: 22/06/2021

- considérant que la terrasse sur le toit de l'immeuble, vu sa position dominante occupant une superficie de 45m² et s'étendant sur la largeur totale de la parcelle, génère des vues droites et plongeantes sur les immeubles contigus ;
- considérant qu'aucun retrait latéral avec ces voisins n'est prévu ;
- considérant que son implantation est contraire aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
- considérant au vue de remarques émises dans le cadre du maintien du volume de la toiture à versants, qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager une terrasse rentrante dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que cette intervention permettrait d'assurer un espace extérieur pour le logement et de limiter l'impact en termes de volume et les vues dominantes et directes sur les biens contigus ;
- considérant que moyennant adaptations, une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 pourrait être accordée pour l'installation de garde-corps ;
- considérant qu'un cabanon est projeté et est implanté dans la continuité de la cage d'escalier existante pour atteindre la terrasse projetée sur le toit de l'immeuble ;
- considérant au vu des restrictions en termes de volume, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 (élément technique) en ce qui concerne le cabanon n'est pas acceptable ;
- considérant le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que l'éclairage naturel du séjour avec sa cuisine ouverte aux 2ème et 3ème étages est légèrement inférieur à 1/5 de la superficie du plancher ;
- considérant que cette dérogation résulte de la composition des baies existantes du bâtiment et que les baies de fenêtres de la façade avant n'ont pas été modifiées ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de maintenir sa composition et ses baies ;
- considérant que la superficie du séjour avec sa cuisine est assez généreuse (33.7m²) pour un appartement une chambre ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est acceptable ;
- considérant qu'en ce qui concerne le traitement de la façade avant, la demande vise à mettre en conformité le percement des 3 baies aveugles pour y insérer des châssis en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que l'ensemble des châssis d'origine en bois de cette même façade a été remplacé sans permis par de nouveaux châssis en PVC de ton gris anthracite avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le matériau et la division standard de ces nouveaux châssis ne sont pas de nature à valoriser l'esthétique de la façade avant ;
- considérant pour rappel, qu'il s'agit d'un bien d'avant 1932, typique de cette rue, qui se situe de plus en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- considérant que la Ville privilégie les matériaux d'origine, qui sont en même temps durables et respectueux de l'environnement ;
- considérant qu'il conviendrait de remplacer les châssis actuels par des châssis, au rez-de-chaussée et aux étages, avec une division apparente correspondant aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que devant la fenêtre du rez-de-chaussée, un volet plein avec son caisson ont été installés sans permis préalable ;
- considérant que le caisson déroge au R.R.U., titre I, art. 10 (éléments en saillie sur la façade), en ce que sa saillie est supérieure à 0.12m sur une hauteur libre de 1.40m dans l'axe médium de la baie, car le trottoir est en pente ;
- considérant que ce volet n'est pas approprié à l'utilisation du rez-de-chaussée comme logement, d'autant plus que le caisson nuit à l'esthétique de la façade ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de supprimer le caisson de la façade avant et de l'intégrer à l'intérieur ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 10 n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- maintenir le volume de la toiture existante ;
- prévoir un duplex sur les 2 derniers niveaux ;
- prévoir le cas échéant, une terrasse rentrante dans le pan arrière de la toiture en respectant le code civil ;
- prévoir de véritables caves pour chaque logement en lieu et place du bureau situé au sous-sol ;
- remplacer l'ensemble des châssis PVC de la façade avant par de nouveaux châssis en bois avec une division apparente correspondant aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- intégrer le caisson de volet à l'intérieur du bâtiment ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6§3 (élément technique) concernant la terrasse (moyennant les modifications demandées) et au R.R.U., titre II, art. 10 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: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R3/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Roi Albert 215 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Olivier - Cindy Legere - Samyn

Objet / Betreft: construire une extension sur la toiture plate d'une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) Avenue du Roi Albert (n°AN224 : lot n°1, délivré le 22/01/1974) ;
- 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 04/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une extension sur la toiture plate d'une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à étendre et transformer les combles existants d'une maison unifamiliale ;



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: 22/06/2021

- considérant que la famille s'est agrandie et que l'extension à pour but d'aménager deux nouvelles chambres de 10m² et 23,2m² et une salle de douche ;
- considérant que l'extension sera réalisée en ossature bois avec un revêtement en zinc prépatiné anthracite et le châssis en PVC de ton anthracite ;
- considérant qu'elle implique la rehausse des murs mitoyens qui seront réalisés en maçonnerie et isolés par l'extérieur par un enduit sur isolant ;
- considérant que l'extension déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil voisin le moins profond (3,55m) ainsi que le profil voisin le plus profond (0,60m) et le plus haut ;
- considérant que le nouveau volume vient s'aligner au volume construit des étages inférieurs ;
- considérant que le volume projeté n'est pas préjudiciable en terme de vue et d'ombre portée pour les biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante de la chambre aménagée dans l'extension est de 4,5m² pour 23,2m² (min 4,64m²) ;
- considérant que cette dérogation est minime, que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles, dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade avant ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 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 (profondeur) et art.6 (hauteur) et Titre II, art.10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C282/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Chevalerie 4 - 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Daton Europe - S.P.R.L.

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 studios, couvrir la cour, construire une lucarne en façade arrière et créer des balcons (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

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 – Bruxelles Environnement:

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 studios, couvrir la cour, construire une lucarne en façade arrière et créer des balcons (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'article 24. du R.G.B.Q. (éclairage des locaux sous toiture) ;
 - dérogation à l'article 6. du R.G.B.Q. (limite arrière de construction) ;
 - dérogation à l'article 26. du R.G.B.Q. (cours) ;
 - dérogation à l'article 13. du R.G.B.Q. (hauteur sous plafond) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;



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: 22/06/2021

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale avec rez commercial en 3 logements (1 studio par étage) en conservant le commerce du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'immeuble a un gabarit de 3 niveaux, avec un niveau supplémentaire sous combles et un sous-sol ;
- considérant que la superficie plancher du logement unifamilial était de 171m² ;
- considérant que le bâtiment possède un accès aux étages distinct de celui du commerce, permettant d'assurer l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que 2 buanderies ont été aménagées dans les volumes de l'annexe arrière, aux entre-étages, et sont attribuées aux studios des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant qu'un local de rangement a été prévu au sein du studio sous combles ;
- considérant que 3 caves sont aménagées en sous-sol mais servent probablement au commerce ;
- considérant que le projet ne prévoit pas la création d'un local vélos ;
- considérant que la parcelle ne dispose pas de cour ni de jardin dont pourraient bénéficier les logements ;
- considérant en effet que la cour présente en situation de droit a été couverte afin d'augmenter la surface commerciale ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du R.G.B.Q. (limite arrière de construction) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et en ce que la distance entre la façade arrière des annexes et le fond de parcelle est inférieure à 3m ;
- considérant qu'il déroge également au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et dépasse de plus de 3m le profil voisin le plus bas ; et au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus bas au-delà de la profondeur autorisée pour les annexes ;
- considérant que le projet déroge à l'article 26 du R.G.B.Q. (cours) et à l'article 13 du Titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) en ce que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ;
- considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant qu'une fenêtre de toit permet d'amener de la lumière naturelle dans cet arrière-commerce et que la hauteur sous plafond de celui-ci est de 2,80m ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que des balcons ont été créés en façade arrière (1 par logement) ;
- considérant que, afin de respecter le Code Civil, le projet prévoit de placer un bac à plantes fixe limitant l'accès au balcon du 3^{ème} étage à 1,90m à partir de la limite mitoyenne ;
- considérant que ce balcon et son garde-corps dérogent au R.R.U, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent les gabarits voisins ;
- considérant que ce balcon vient se placer en promontoire au-dessus des constructions voisines ;
- construction que sa surface utilisable est fortement réduite par la nécessité de placer un bac à plantes et n'offre pas un espace extérieur qualitatif ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer le balcon du 3^{ème} étage ;
- considérant qu'une lucarne a été ajoutée en façade arrière afin d'augmenter la surface exploitable pour le studio du 3^{ème} étage ;
- considérant que cette lucarne, bien que conforme au R.R.U., déroge à l'article 24 du R.G.B.Q. (éclairage des locaux sous toiture) en ce que sa largeur dépasse 1/3 de la largeur de la toiture, et en ce que ses baies ne respectent pas exactement le rythme des fenêtres de façade ;
- considérant que les joues de cette lucarne sont recouvertes d'un bardage de tuiles de teinte gris anthracite et sa toiture de zinc de teinte anthracite ;
- considérant que cette construction est située en façade arrière et permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'espace sous combles ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la superficie de plancher du niveau sous combles reste inférieure à 50m² ;



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: 22/06/2021

- considérant que le projet déroge à l'article 13 du R.G.B.Q. (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond du studio du 3^{ème} étage est inférieure à 2,6m ;
- considérant cependant qu'il s'agit de locaux sous combles existants, et que la hauteur sous plafond reste conforme à l'article 4 du Titre II du R.R.U. (hauteur sous plafond) ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que l'aménagement des studios des 1^{er} et 2^{ème} étages ne s'apparente pas vraiment à celui de studios (logements à locaux habitables non différenciés) mais plutôt à celui d'appartements 1 chambre, avec chambre séparée du séjour, dont les surfaces ne respectent pas les normes minimales de superficie définies à l'article 3 du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que la fermeture entre la chambre et le séjour entraîne une dérogation à l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette du séjour du 1^{er} étage est inférieure à 1/5^{ème} de sa surface plancher (3,5m² au lieu de 4,2m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que ce local a été conçu à l'origine comme local habitable ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet n'est pas non plus conforme à l'article 8 du Titre II du R.R.U. (WC) en ce qu'il n'y a qu'une porte entre les séjours des 1^{er} et 2^{ème} étages et les WC ;
- considérant que les logements proposés n'offrent pas des espaces qualitatifs ;
- considérant le manque de mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant le manque d'espaces communs (local vélos, local d'entretien) ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer les divisions réalisées dans ce bâtiment et de revenir à une maison unifamiliale ;
- considérant qu'il serait intéressant d'étudier la possibilité d'aménager un espace extérieur plus important pour cette habitation unifamiliale (sur la toiture plate de la cour couverte, ou en terrasse rentrante dans la toiture arrière, par exemple) ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade avant ;
- considérant que les châssis en bois du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ont été conservés ;
- considérant que ces du 2^{ème} étage, en mauvais état, ont été remplacés par des châssis en bois peints en blanc, présentant un dessin et des divisions correspondant aux châssis originaux ;
- considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée, de ton acajou en situation de droit, ont été peintes en noir ;
- 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 :

- supprimer les divisions réalisées dans ce bâtiment et revenir à une maison unifamiliale ;
- supprimer le balcon du 3^{ème} étage ;

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.G.B.Q., articles 6 (limite arrière de construction), 13 (hauteur sous plafond), 24 (éclairage des locaux sous toiture) et 26 du R.G.B.Q. (cours), au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction, en ce qui concerne la couverture de cour), 6 (toiture – hauteur, en ce qui concerne la couverture de la cour) et 13 (maintien d'une surface perméable), et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B44/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 25 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed - Soumaya Sehali - Adahchour

Objet / Betreft: construire une maison bifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 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 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°AN1596, lot n°26, délivré le 18/06/2010 ;
 - 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 verte à haute valeur biologique et zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
 - considérant que le bien est situé en zone de construction réservée exclusivement au logement uni ou bifamilial au P.L. ;
 - considérant que la demande a été introduite en date du 18/01/2021 ;
 - considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/05/2021 ;
 - considérant que la demande vise à construire une maison bifamiliale 3 façades ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogations à un permis de lotir) ;
 - vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
 - considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 04/05/2021 ;
 - vu l'avis de VIVAQUA du 07/05/2021 ;
 - considérant que la nouvelle construction, de gabarit rez+ 2 étages + toiture à versants, comporte 2 duplex 3 chambres ;
 - considérant que les pièces de vie du premier duplex sont aménagées dans la partie arrière du rez-de-chaussée, avec accès au jardin, tandis que les espaces de nuit sont prévus au 1^{er} 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: 22/06/2021

- considérant que le duplex supérieur présente un aménagement inversé : les chambres sont situées au 2^{ème} étage et les espaces de vie sont aménagés sous combles ;
- considérant que l'accès de ce second duplex se fait sur le palier du 1^{er} étage ;
- considérant que l'avis du SIAMU du 20/05/2021 (réf. C.2021.0404/1/APB/ac) indique qu'afin d'avoir 2 logements en duplex, la cage d'escalier principale doit être commune jusqu'au niveau +2 (y compris) ;
- considérant que ce logement dispose d'une terrasse de 8,24m² en renforcement dans le versant arrière de la toiture ;
- considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité du R.R.U., ainsi qu'aux prescriptions du P.L. qui concernent la hauteur sous plafond des locaux habitables ;
- considérant qu'une lucarne est prévue en toiture avant, avec des dimensions répondant aux prescriptions du R.R.U. ;
- considérant que cette lucarne permet de disposer d'une surface habitable généreuse sous combles, afin d'y aménager le séjour du second duplex ;
- considérant que le niveau sous corniche du bâtiment est situé à 9m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que le faîte du toit est situé à 5m en arrière du front de bâtisse et à une hauteur de 4m par rapport à la hauteur de la façade avant ;
- considérant que le bâtiment est implanté sur le front de bâtisse, respectant une zone de recul de 6m par rapport à l'alignement ;
- considérant que cette zone de recul est aménagée en jardin, à l'exception d'une allée pavée menant aux portes d'entrée et de garage ;
- considérant que l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- considérant que la face supérieure des fondations est située à plus de 2,50m sous le niveau du trottoir et, par conséquent à plus de 2,50m sous le niveau 0,00 du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'un sous-sol est prévu sous la partie avant du bâtiment ;
- considérant que ce sous-sol abrite 2 caves, un local compteurs et un local poubelles ;
- considérant qu'une zone pour le rangement du matériel d'entretien est prévue, avec une prise d'eau ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3 du P.L. (implantation) ainsi qu'au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parking) en ce qu'il ne prévoit qu'un seul emplacement de garage pour 2 logements ;
- considérant que l'aménagement d'un second emplacement de parking se ferait au détriment du hall d'entrée et des pièces de vie du duplex du rez-de-chaussée ;
- considérant que le bien est situé en zone C au R.R.U. (zone moyennement desservie en transports en commun) ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de réel local vélos/poussettes, dérogeant dès lors à l'article 2 du P.L. (affectations) qui conditionne la réalisation d'un logement bi-familial à l'aménagement d'un local vélos ;
- considérant en effet qu'une zone poussettes est dessinée dans le hall d'entrée, qu'un vélo peut être stocké dans le garage et 2 autres dans le hall du sous-sol ;
- considérant que la dérogation au P.L., article 2 n'est pas acceptable ;
- considérant que les dérogations au P.L., article 3 et au R.R.U., Titre VIII, article 6 sont, elles, acceptables à condition de prévoir un vrai local vélos pouvant accueillir au minimum 6 vélos (1 vélo par chambre) ;
- considérant que le projet présente également une dérogation au P.L., article 2 (affectations) et au R.R.U., Titre IV, article 6 (porte d'entrée) en ce que l'immeuble n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant en effet que la porte d'entrée du logement du rez-de-chaussée n'offre pas un passage libre de 0,95m ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir, pour le logement du rez-de-chaussée, une porte d'entrée assurant un libre passage de minimum 0,95m ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3 du P.L. (implantation) en ce que le niveau de l'entrée du rez-de-chaussée est implanté suivant une pente supérieure à 4% à partir de l'alignement (environ 6%) ;
- considérant que le terrain et la rue suivent naturellement une pente d'à peu près 6% ;



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: 22/06/2021

- considérant qu'afin d'éviter des déblais inutiles, des différences de niveaux dans l'allée d'entrée et des modifications de terrain au droit de la limite mitoyenne gauche, le niveau du rez-de-chaussée de la maison a été établi à une hauteur s'approchant au maximum du niveau naturel du terrain ;
- considérant que, bien que la pente de l'allée d'entrée soit supérieure à 5% perpendiculairement à la porte d'entrée, elle est nettement inférieure dans la diagonale et l'accès au bâtiment reste donc accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une terrasse de 16,50m² est prévue à l'arrière du bâtiment, sur 3m de profondeur, au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que cette terrasse déroge à l'article 6 du P.L. (terrasses, saillies et lucarnes) en ce qu'elle n'est pas de plain pied avec le jardin ;
- considérant en effet qu'il y a une différence de hauteur de 3 marches entre le fond de la terrasse et le niveau du jardin ;
- considérant que le terrain est en pente et qu'il est impossible d'établir une terrasse sans en modifier le relief ;
- considérant que la terrasse est située à environ 1,90m de la limite avec le voisin mitoyen de gauche et s'aligne à la façade latérale droite ; que le niveau naturel du terrain n'est donc pas modifié au droit des limites mitoyennes ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 5200 litres est implantée sous la terrasse, avec raccordement à un robinet extérieur pour l'arrosage du jardin ;
- considérant que les limites latérales de la parcelle seront clôturées par des haies vives ;
- considérant que la haie prévue dans la zone de recul sera plantée 50cm en recul par rapport à l'alignement ;
- considérant que la limite arrière, donnant sur le parc du Craetbosch, devra être clôturée au moyen d'une clôture en treillis ou panneaux pour laquelle l'avis de la cellule Espaces Verts sera sollicité ;
- considérant que la façade est prévue en briques de parement de ton noir, avec des châssis et des corniches en aluminium noir, des garde-corps en verre et une toiture en tuiles noires ;
- considérant que la lucarne en toiture avant est recouverte d'un bardage métallique noir ;
- considérant que l'utilisation de la teinte noire pour l'ensemble des matériaux de façades donne un rendu très sombre et massif ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des briques de teinte plus claire ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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 :

- rendre la cage d'escalier principale commune jusqu'au niveau +2 (y compris) ;
- prévoir des briques de teinte plus claire ;
- aménager un local vélos pouvant accueillir au minimum 1 vélo par chambre ;
- fournir des plans détaillés de la clôture arrière du terrain, ;
- veiller à ce que la porte d'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée présente un passage libre d'au moins 0,95m ;
- matérialiser l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir.

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 P.L., articles 3 (implantation) et 6 (terrasses, saillies et lucarnes), et au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parking) 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: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D302/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Deux Eglises 41 - 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Deux Eglises - S.R.L.

Objet / Betreft: étendre le niveau des locaux techniques existant sur la toiture d'un immeuble de bureau afin d'intégrer les techniques spéciales et d'y accueillir un espace complémentaire à l'espace tertiaire existant, à réaménager le niveau du sous-sol et à adapter le nouvel ascenseur aux normes PMR et de sécurité actuelles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

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 – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°60-04Bis QUARTIER "MARTEAU" », arrêté en date du 21-04-1993 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien directement concerné par la demande est situé en zone administrative et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que l'immeuble est repris dans le P.P.A.S. n°60-04Bis en zone affectée aux bureaux et précisé comme une façade à ériger dans un style contemporain ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/05/2021 ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) daté du 25/05/2021 moyennant le respect de certaines conditions et portant les références T.1986.1851/9/APM/dd ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-04bis (Marteau, 22-04-93) art. 3.1.9 (toiture) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

- considérant que la demande vise à étendre le niveau des locaux techniques existant sur la toiture d'un immeuble de bureau afin d'y intégrer les techniques spéciales et d'y accueillir un espace complémentaire à l'espace tertiaire existant, à réaménager le niveau du sous-sol et à adapter le nouvel ascenseur aux normes PMR et de sécurité actuelle ;
- considérant que la description des lieux fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti continu formé de constructions différentes en matière d'affectation et de typologie et une moyenne de gabarit semblables ;
 - le tronçon de la rue des Deux Eglises sur lequel porte le projet forme la transition quelque peu hybride entre une urbanisation plus récente d'immeubles de bureaux et un tissu urbain homogène constitué d'immeubles résidentiels mitoyens à tendance néoclassique ;
 - la demande concerne un ensemble de bureaux pour un même occupant ;
 - la demandeur est propriétaire du n°41-43 visé par la demande et de la maison mitoyenne sise au n°45 ;
 - le bien faisant l'objet de la demande se présente comme une architecture particulière qui contraste avec les maisons du quartier ;
 - la construction de cet immeuble de bureau à 6 étages date de 1964, attribuée aux architectes Aerts et Ramon il répond à la demande d'un parti politique qui occupa les bureaux jusqu'à récemment ;
 - la façade est constituée d'un mur rideau marqué par des éléments modulaires et répétitifs en polyester armé de fibres de verre et peint dans les tons orange ;
 - le gabarit présente un rez + 6 étages couvert par une toiture plate ainsi qu'une cour anglaise bordant la façade arrière ;
 - un édicule abritant un local technique est implanté sur la toiture plate au +7, à la limite mitoyenne gauche, en retrait à la façade avant et arrière et revêtue de ciment et béton de ton gris quasi imperceptible ;
 - l'immeuble est implanté avec un léger retrait par rapport aux constructions mitoyennes et la zone de cour et jardin est occupée par une aire de stationnement en plein air et imperméable pour 25 véhicules ;
 - le profil de cet immeuble est nettement plus haut que ces deux maisons mitoyennes ;
 - l'accès piéton est situé au n°41 et 43 de la rue, et une entrée carrossable se fait au n°49 de la rue du Marteau, pleine propriété du demandeur et existante depuis +/-1960 ;
 - la situation existante de droit est validée par un permis d'urbanisme (réf. D642/2020) délivré le 16/12/2020 portant sur la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux existant par la rénovation de ses façades et des techniques ;
 - un permis d'environnement classe 2, référencé D49/2009 délivré le 22/10/2009 pour une durée de 15 ans et autorisant entre autres un parking à l'air libre pour 25 véhicules ;
- considérant que le programme proposé vise principalement à adapter le bâtiment existant par rapport aux techniques spéciales permettant qu'il satisfasse pleinement aux exigences en matière de PEB et confort d'utilisation, de le doter d'un espace de travail complémentaire, et d'adapter l'ascenseur aux normes PMR et sécurité actuelles ;
- considérant que les actes et travaux envisagés dans la demande telle qu'introduite sont les suivants :
 - maintien du local technique existant au +7 et nettoyage de son revêtement de ciment et béton ;
 - construction d'un volume au +7 ;
 - création d'un escalier intérieur reliant le +6 au +7 ;
 - installation des techniques spéciales au +7 ;
 - aménager un espace complémentaire au bureau au +7 ;
 - aménager une terrasse coté façade arrière au +7 ;
 - installer un garde -corps métallique en retrait de l'acrotère au +7 en façade arrière ;
 - repositionner la trémie du nouvel ascenseur et le rendre accessible aux PMR ;
 - agrandir la cour existante sise au -1 et prévoir des plantations ;
 - réaménager l'aire de stationnement existante, création de zone en pleine terre, création d'une pergola ;



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: 22/06/2021

- réduire la capacité du parking à ciel ouvert de 25 à 19 places de stationnement, 4 places pour motos et 4 emplacements pour vélos ;
- abaisser le mur mitoyen avec le n°45 ;

À propos du volume proposé au 7^{ème} :

- considérant que le nouveau volume prévoit une implantation sur le toit plat de l'immeuble et accolé au local technique existant, en retrait des 4 acrotères existants et recouvert d'une toiture plate ;
- considérant que ce volume est destiné d'une part à accueillir de nouveaux locaux techniques sur une surface de 35m² du côté façade avant et d'autre part à accueillir un espace complémentaire aux bureaux existant sur une surface de 73m² du côté façade arrière, soit une surface totale de 108.5m² ;
- considérant que la demande prévoit d'y aménager également une terrasse par la pose d'une balustrade en façade arrière ;

À propos des dérogations au RRU titre I art.6 et au PPAS art.3.1.9 §3 :

- considérant que le projet déroge au RRU, titre I art.6 en ce que les hauteurs du nouveau volume et de la balustrade telles que prévues dépassent les profils mitoyens ;
- considérant que les deux biens mitoyens sont nettement plus bas que l'immeuble existant ;
- considérant que l'implantation de ce volume est proposé avec un recul de 4.00m du front bâti et de 3.00m de la façade arrière ;
- considérant que la structure portante de ce volume est prévue en acier, avec une face vitrée coté façade arrière et une face opaque coté façade à rue ;
- considérant que la face vitrée est constituée de châssis métalliques de ton foncé alignés à la trame de la façade existante ;
- considérant que la face opaque est constituée d'une isolation avec un enduit dans les tons gris clair proche du béton revêtant le local technique d'origine ;
- considérant que l'impact visuel de ce nouveau volume est fortement atténué par son implantation en recul au front bâti et par la hauteur de l'acrotère existant ;
- considérant que le traitement spécifique apporté aux élévations de ce volume permet une intégration harmonieuse au bâtiment existant ;
- considérant que l'architecture de ce volume tel que proposé dans la demande se démarque du bâtiment existant et le rend quasi imperceptible depuis l'espace public et reste discret coté intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande vise à créer une terrasse dallée entre le volume et l'acrotère de la façade arrière, sur une profondeur de 2.00m à une distance latérale des limites mitoyennes de 1.90m ;
- considérant que la demande prévoit l'installation d'une balustrade métallique ajourée au +7 en façade arrière ;
- considérant que la balustrade est proposée en retrait de l'acrotère existant ;
- considérant que la balustrade proposée est en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, considérée comme élément technique elle dépasse en hauteur les profils mitoyens et l'acrotère existant de 0.40m ;
- considérant que la terrasse proposée permet d'offrir un espace en plein air dans le prolongement de la salle prévue au +7 avec des vues dégagées sur le paysage en intérieur d'îlot ;
- considérant que la terrasse telle que proposée, de faible profondeur, bordée en partie par l'acrotère existant, à distance des limites mitoyennes dans le respect des prescriptions du Code Civil en matière de vues, n'est pas susceptible de créer des nuisances au voisinage immédiat ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU visant la hauteur du nouveau volume et de la balustrade prévus au 7^{ème} peuvent être accordées ;
- considérant que l'implantation de ce nouveau volume à toiture plate accuse un retrait de moins de 4 mètres de l'alignement à rue et un retrait de moins de 3 mètres de la façade arrière et dès lors est en dérogation à la prescription 3.1.9.3 ;
- considérant que le front bâti à rue s'élève avec un retrait par rapport à l'alignement de près d'un mètres ;
- considérant que la hauteur de ce volume est prévu à 3.50m, qu'il se trouve au 7^{ème} étage en retrait aux front bâtis, l'impact visuel en sera fort atténué et que dès lors la dérogation à l'article 0.1.9.3 du PPAS 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: 22/06/2021

- considérant que le traitement de la façade à rue de ce nouveau volume est aveugle et dès lors en dérogation à l'article 3.2.4 du PPAS qui précise que dans le cadre des bâtiments de style contemporain, les façades visibles depuis l'espace public présentent une cohérence de matériaux et ne soient pas aveugles ;
- considérant que le recul du volume tel que proposé est suffisant, vu qu'il se trouve au 7^{ème} étage et qu'il est peu visible depuis l'espace public et qu'il ne génère aucune nuisance en matière d'ensoleillement ;
- considérant que la toiture plate proposée est cohérente avec le style contemporain du bâtiment existant ;
- considérant que le traitement de la façade à rue de ce nouveau volume est prévue avec un enduit sur isolant de ton gris clair apparenté au béton armé de l'édicule existant et qu'il abrite des locaux techniques ;
- considérant que l'impact visuel de ce nouveau volume sera atténué vu sa hauteur et son recul calculé à l'acrotère, et dès lors la dérogation à l'article 3.2.4 du PPAS peut être accordée ;

À propos de la zone de cour et jardin :

- considérant que la zone de cour et jardin existante est caractérisée par une cour anglaise de faible profondeur au -1 bordant la façade arrière et en surplomb se trouve une aire de stationnement pour véhicules à ciel ouvert et entièrement minérale ;
- considérant que la demande prévoit d'une part d'étendre la cour existante du -1 et d'y installer une pergola longeant la façade et un escalier menant vers le parking implanté contre le mur du fond de la cour ;
- considérant que d'autre part, la demande prévoit le réaménagement de l'aire de stationnement par des zones en pleine terre le long des murs mitoyens, de nouvelles plantations et un arbre à haute tige ainsi que l'installation d'une pergola en fond de parcelle contre le mur mitoyen ;
- considérant que la hauteur du mur mitoyen existant avec le n°45 (appartenant au même propriétaire) est proposé avec un abaissement à une hauteur portée à 2.00m sur une longueur de 9.00m ;
- considérant que les pergolas telles que proposées sont apparentées à des constructions dans une zone de cour et jardin et sont en dérogation au PPAS ;
- considérant que le nombre de pergolas tel que proposé participe à encombrer visuellement la zone de cour et jardin ;
- considérant que si la demande prévoit une végétalisation de la zone réservée au stationnement de véhicules, elle est considérée insuffisante vu la surface de la parcelle ;
- considérant qu'en séance le demandeur a présenté ses intentions en matière d'aménagement paysager de l'intérieur de l'îlot notamment par la plantation d'un arbre à haute tige et la végétalisation des hauts murs mitoyens ;
- considérant que l'augmentation des surface perméables de la parcelle permettrait une meilleure gestion des eaux de pluie in situ ;
- considérant qu'il conviendrait d'améliorer la perméabilité du sol en supprimant des places de stationnement au bénéfice du développement des arbres à hautes tiges qui sont prévus et de prévoir un revêtement de sol perméable des aires de stationnement ;
- considérant qu'il serait préférable de supprimer la pergola prévue le long de la façade au niveau de la cour anglaise et de favoriser un jardin en pleine terre plantée à la place visant à créer une transition paysagère entre le parking et les bureaux ;
- considérant que la pergola telle que proposée contre les murs mitoyens peut être maintenue pour atténuer l'impact visuel de ce parking à ciel ouvert ;
- considérant qu'il conviendrait de revoir la demande au bénéfice de surfaces en pleine terre plantée permettant d'améliorer le bien être des occupants des bureaux sis au -1 ainsi que la surface perméable de l'intérieur d'îlot susceptible de favoriser le bon développement des plantations ;

A propos des emplacements pour vélos :

- considérant que la demande prévoit 4 emplacements localisés du côté droit de l'accès voiture ;
- considérant que le nombre d'emplacement vélos n'est pas proportionnel à la taille de l'immeuble et au nombre de ses occupants et de ses visiteurs potentiels ;



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: 22/06/2021

- considérant qu'il conviendrait de prévoir des dispositifs sécurisés supplémentaires sur l'aire de parking à ciel ouvert et/ou dans un local intérieur avec un accès aisé en proportion au nombre de ses occupants ;

À propos des aménagements intérieurs :

- considérant que le projet permet de valoriser un immeuble de bureau existant à l'identité forte, en améliorant ses performances énergétiques et techniques spéciales et susceptible d'offrir à ses occupants un cadre de travail agréable, répondant aux exigences et confort d'aujourd'hui ;
- considérant que le projet prévoit d'adapter la trémie de l'ascenseur pour le rendre accessible au PMR et répondre aux normes de sécurité actuelles ;
- considérant que la demande vise un réaménagement intérieur des sous-sols et du rez-de-chaussée par la pose de cloisons, aménagement des sanitaires et que les étages du +1 au +6 sont maintenus ;
- considérant que le projet en prévoyant des nouvelles techniques spéciales adaptées aux exigences et attentes du mode de vie actuel tient à préserver les qualités résidentielles de l'îlot, ne générant pas de nuisances acoustiques, ni olfactives ;
- considérant qu'en matière de place de stationnement, le projet maintient une capacité de 25 véhicules dont à une personne à mobilité réduite et un emplacement pour 4 vélos ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de supprimer la pergola prévue au niveau de la cour anglaise et d'y prévoir une surface en pleine terre plantée ;
- de supprimer au minimum les emplacements de part et d'autre de l'arbre afin de garantir sa croissance et sa stabilité ;
- de prévoir pour l'entièreté de la surface du parking des dalles de béton gazon ou similaire afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;
- d'augmenter le nombre d'emplacement pour vélos proportionnel au nombre de ses occupants, par des dispositifs sécurisés dans le parking à ciel ouvert et/ou dans un local fermé et facilement accessible ;

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 RRU titre I art. 6 et au PPAS à l'art. 3.2.4 et art. 3.1.9.3 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D168/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Dieudonné Lefèvre 260 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Lore Schoonjans

Objet / Betreft: transformer et étendre un logement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble comportant 3 unités de logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

7

- 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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 09-01 "Tour & Taxis" », arrêté le 20/04/2017 intégrant dans son périmètre la demande concernée par la demande ;
- 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 de forte mixité au PRAS ; et en zone de diversité, dans l'îlot 1 et en zone de constructions mitoyennes au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12 mai 2021
- considérant que la demande vise à transformer et étendre un logement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble comportant 3 unités de logement ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;



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: 22/06/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et de la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre fermé et composé d'entreprises, d'immeubles de logements avec ou sans rez commerciaux et d'entrepôts ;
 - la parcelle présente une surface bâtie à front de voirie et une zone de cour et jardin orienté sud-ouest jouxtant à l'arrière le parc de Tour & Taxis ;
 - le gabarit présente 4 niveaux hors-sol, dont le dernier est compris dans une toiture à double versant comportant lucarne avant et arrière, une annexe arrière limitée à deux niveaux et une verrière longeant le profil mitoyen gauche ;
 - la construction mitoyenne de gauche est un entrepôt de convoyeurs de fond qui occupe toute la parcelle ;
 - la construction mitoyenne de droite est un immeuble de rapport s'élevant d'un rez-de-chaussée au 3^{ème} étage et une toiture à double versant avec lucarne ;
 - la situation existante de droit est confirmée par un permis d'urbanisme délivré le 15/03/1933 (réf. TP 40998- autorisant la construction d'un immeuble à deux étages ;
 - un permis d'urbanisme délivré le 25/06/1955 autorise la construction arrière d'une terrasse au 1^{er} étage et d'une annexe et une terrasse au 2^{ème} étage ;
 - les renseignements urbanistiques délivrés le 27 mai 2020 (réf. 20-0448) précisent que l'immeuble comporte 3 unités de logements répartis sur chacun des trois niveaux ;
 - la demande vise exclusivement le logement sis au rez-de-chaussée (2 chambres) ;
 - le rez-de-chaussée se compose d'un hall commun et sa cage d'escalier situés dans la travée de gauche et à droite un accès à l'appartement du rez ;
 - la situation existante de droit de ce logement se compose de deux pièces en enfilade situées sur les deux travées de droite et dans la travée gauche derrière le hall commun, une cuisine, une laverie et un WC ;
 - la situation existante de fait révèle l'existence de trois pièces en enfilade situées sur les deux travées de droite, dont une chambre à rue, un salon et une cuisine donnant vers le jardin, et sur la travée gauche (derrière le hall commun), une salle de bain et une chambre prolongée par une verrière longeant le mitoyen gauche sur toute la profondeur de la parcelle ;
 - la situation existante de fait résulte de travaux effectués entre 1996 et 2000 visant la construction d'une annexe arrière coté droit, d'une cour entièrement dallée et d'une verrière utilisée comme lieu de stockage ;
- considérant que les actes et travaux sollicités par la demande visent :
 - l'abaissement du niveau de la cour de 0.60m ;
 - la perméabilisation de la zone cour et de végétaliser cet espace ;
 - la création d'une terrasse fermée dans l'annexe arrière existante ;
 - des réaménagements intérieurs ;
 - le remplacement des châssis en bois à ouverture en guillotine et simple vitrage en façade à rue par des châssis en bois à ouverture oscillo-battants en double vitrage ;
 - la transformation de la verrière existante en une annexe accueillant des pièces de vie au logement ;

À propos de la situation existante de fait et projet :

- considérant que la demande vise à modifier la situation existante de fait du logement afin de rationaliser sa distribution spatiale, d'améliorer ses performances énergétiques, de démolir la serre vétuste et la cour imperméable existante pour retrouver un jardin en pleine terre optimisant les qualités de vie pour ses occupants la dédensification de la parcelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

A propos des dérogations sollicitées :

- considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du RRU ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de la cour existante et d'abaisser le sol de la zone cour et jardin de 0.60m afin de retrouver le niveau 0.00m ;

a) dérogation à l'article 4§1 du Titre I du RRU à propos de l'implantation :

- considérant que les annexes arrière telles que prévues dans la demande s'étendent sur une profondeur de 14.65m (coté droit) et de 21.00m (côté gauche) et dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle alors que l'article 4§1 1° du Titre I du RRU limite la construction à un maximum de $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- considérant que la parcelle mitoyenne gauche est construite sur toute sa profondeur sur une hauteur constante de près de 8 mètres ;
- considérant que l'objet de la demande vise une parcelle de forme trapézoïdale indiquant une profondeur moyenne de 23.30m ;
- considérant que la demande vise une extension arrière longeant la limite mitoyenne gauche présentant les dimensions moyennes d'une profondeur de 7.00m, une largeur et une hauteur près de 3.00 mètres ;
- considérant que l'implantation de l'extension côté gauche est proposée à une distance latérale du mur mitoyen droit supérieure à 3 mètres et à une distance du fond de la parcelle supérieure à 3 mètres ;
- considérant que la demande vise à améliorer la situation existante de fait, d'une part, en créant un jardin en pleine terre permettant des plantations et d'autre part en proposant une annexe arrière dont l'implantation et la forme architecturale permet d'améliorer l'ensoleillement du logement existant ;
- considérant que la demande propose répartition de la surface de la zone de cour et jardin avec une surface perméable de 47m² et une surface construite et cumulée de près de 38m² ;
- considérant que le taux d'emprise de construction prévue sur la parcelle s'élève à 0.7 favorisant un pourcentage de perméabilisation maximale ;
- considérant que la demande vise à doter la zone de cour et jardin d'une surface en pleine terre et perméable sur une surface perméable supérieure à 50%, favorisant le développement de la flore ;
- considérant que le coefficient de Biotope par surface (C.B.S), visé par le PPAS calculé selon l'art. 1.4 et limité par l'art. 3.4 du PPAS, calculé pour la demande est de 0.29, soit un résultat inférieur à la limite 0.3 établie par la prescription 3.4 du PPAS ;
- considérant que l'option retenue par la demande vise à améliorer l'ensoleillement des pièces de vie du bien et de préserver une partie non construite sur la partie orientée sud-ouest ;
- considérant cependant qu'il conviendrait d'implanter une citerne d'eau de pluie dans la zone de cour et jardin ;
- considérant dès lors, que moyennant l'implantation d'une citerne d'eau de pluie dans la zone de cour et jardin, la dérogation à l'article 4§1 1°) du Titre I du RRU est acceptable ;

b) dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, à propos du gabarit :

- considérant que la hauteur de construction de l'annexe telle que prévue le long du profil mitoyen droit dépasse la construction mitoyenne la plus basse de près de 0.50m et déroge à l'article 6§1 2°) du Titre I du RRU ;
- considérant que le profil mitoyen droit est plus bas et moins profond que la parcelle mitoyenne gauche ;



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: 22/06/2021

- considérant que l'annexe arrière prévue le long du mitoyen droit vise une profondeur de construction de 5.43m, une hauteur de 3.09m sur une largeur de 3.50m ;
- considérant que l'extension prévue côté droit dépasse le profil mitoyen droit sur une profondeur de 1.32m et sur une hauteur de 0.55m;
- considérant que la hauteur proposée pour l'annexe arrière droit est en dérogation à l'article 6§1 2°) du Titre I du RRU ;
- considérant que l'extension demandée du coté droit prévoit une terrasse couverte dans la prolongation d'une chambre ;
- considérant que la zone de cour et jardin de la parcelle est orientée sud-ouest ;
- considérant que la proposition d'une terrasse couverte est motivée d'une part pour agrémenter la chambre, d'autre part pour atténuer les différences de température vu son orientation géographique ;
- considérant que la faible hauteur de l'extension telle que prévue n'est pas de nature à porter nuisance majeure aux parcelles voisines ;
- considérant que les dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU concernant l'annexe prévue côté droit est acceptable ;

À propos de la façade avant et arrière :

- considérant que la demande vise à remplacer tous les châssis existants du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que les châssis de l'immeuble seront remplacés à l'identique et qu'il serait souhaitable de prévoir un chantier commun dans le temps entre les travaux du rez et ceux des étages ;
- considérant que les fenêtres du rez à rue sont des châssis guillottes dont le système d'ouverture est défaillant et le reste des châssis vétustes et dégradés et à simple vitrage ;
- considérant que les nouveaux châssis prévus sont en bois avec des sections identiques aux existants ;
- considérant que seul le châssis guillotine prévoit d'être modifié pas des ouvrants pour des raisons de sécurité et de faciliter de ventilation naturelle ;
- considérant que la modification du châssis guillotine par des châssis ouvrant en façade avant et les châssis en façade arrière munis de double vitrage permet d'améliorer les performances énergétiques d'habitation existante ;

A propos des normes d'habitabilité du logement :

- considérant que la demande vise à doter le logement d'une deuxième chambre orientée vers le jardin d'une surface de 11m² dans l'annexe prévue à droite ;
- considérant qu'une terrasse couverte d'une surface de 5.7m² est prévue dans le prolongement de cette chambre ouverte directement sur le jardin ;
- considérant que cette terrasse couverte permet d'éviter la surchauffe vu l'orientation sud-ouest ;
- considérant que la demande vise à aménager les pièces centrales du logement pour une salle de bain et un WC ;
- considérant que le projet prévoit le niveau du jardin de plein pied avec la surface du logement ;
- considérant que l'agencement des pièces tel que proposé permet de créer des lignes directrices structurant l'espace, un apport de lumière naturelle dans toutes les pièces exceptées celles dédiées au WC et salle d'eau ;
- considérant que l'annexe prévue le long du mitoyen gauche accueille un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte latéralement vers la zone de cour et jardin, ainsi que sur le fond de la parcelle sur une profondeur de 1.70m ;
- considérant que les façades de l'annexe prévues le long du mitoyen gauche sont entièrement vitrées permettant d'accroître considérablement l'ensoleillement dans les pièces d'habitation ;



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: 22/06/2021

- considérant que la demande vise à améliorer les qualités d'habitabilité du logement au niveau de la luminosité, la performance énergétique et pour mieux répondre aux normes du Titre II du R.R.U. ;
- considérant, de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de prévoir une citerne d'eau de pluie dans la zone de cour et 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.

Les dérogations au Titre I du RRU, article 4 et 6 en ce qui concerne la profondeur et hauteur des annexes arrière proposées 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: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1132/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 301 - 303 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REMY BARAT - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de rapport en réunissant deux unités commerciales, en changeant la porte d'entrée et le châssis de sa devanture commerciale et en réalisant une ouverture dans un mur porteur intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé dans la zone d'intérêt régional n°12 « Louise » au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à : modifier le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de rapport en réunissant deux unités commerciales, en changeant la porte d'entrée et le châssis de sa devanture commerciale et en réalisant une ouverture dans un mur porteur intérieur ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;



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: 22/06/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis du SIAMU réceptionné en date du 17/06/2021 et portant la référence T.1983.0701/6/APB/al visant un rapport de prévention favorable moyennant le respect des conditions susmentionnées ;
- considérant que la demande vise exclusivement la surface commerciale sise au rez-de-chaussée ;
- considérant que le programme visé par la demande vise l'exploitation d'une surface commerciale par une vente au détail à emporter et plus spécifiquement une boulangerie sans cuisson sur place ;
- considérant que les actes et travaux visés par la demande sont les suivants :
 - remplacer la porte d'entrée existante par une porte coulissante ;
 - modifier l'un des châssis fixes de la devanture commerciale par un châssis coulissant ;
 - réaliser une ouverture dans un mur porteur intérieur
 - réaménagement intérieurs ;
- considérant que la description de la situation existante des lieux fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - l'immeuble concerné par la demande occupe la parcelle d'angle entre l'avenue Louise et la chaussée de Vleurgat ;
 - la façade a rue s'élève sur 5 niveaux hors sol recouvert d'une toiture à la mansard ;
 - le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupée par une surface commerciale et les étages affectés à du logement ;
 - le rez-de-chaussée se compose d'une entrée principale vers les logements, un accès vers le commerce situé à l'angle et un total de 5 vitrines séparées par de trumeaux ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/08/1983 (réf. P.U. TP91340) ayant pour objet « rénover un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial » ;
- considérant que les renseignements urbanistiques délivrés par la Ville en date du 23/01/2019 précisent que le rez-de-chaussée est affecté à deux unités commerciales ;
- considérant que le projet est conforme à la législation planologique en vigueur et ne présente pas de dérogations ;
- considérant que les deux unités commerciales sont réparties de part et d'autre de l'entrée principale de l'immeuble sise avenue Louise ;
- considérant que la surface commerciale située à gauche de l'entrée principale est accessible depuis le hall principal de l'immeuble ;
- considérant que la surface commerciale située à droite de l'entrée principale est accessible depuis une porte d'entrée située à l'angle coupé de l'immeuble ;
- considérant qu'un magasin de vêtement occupait la surface à l'angle et qu'un atelier de confection occupe la partie située à droite de l'entrée principale ;
- considérant que la demande vise la réunion des deux surfaces commerciales en une seule pour accueillir une boulangerie vendant au détail pains, pâtisserie et produits laitiers à emporter ;
- considérant que la surface d'exploitation prévue est de 148m² au rez et 55m² dans les sous-sol ;
- considérant que la surface commerciale proposée est équivalente au cumul des deux unités de surfaces existantes ;
- considérant que les travaux structurels proposés visent la création d'une baie dans un mur porteur afin de fluidifier l'usage de la surface commerciale sans nuire à la lisibilité architecturale et fonctionnelle des lieux ;
- considérant qu'aucune préparation, ni cuisson ne sont prévues sur place et que la demande prévoit un local réservé à un dépôt/réserve ;
- considérant que le remplacement de la porte et du châssis existants correspondent aux dessins des châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

- considérant que la boulangerie constitue un commerce de proximité qui participe à l'animation du quartier et reste compatible avec la fonction résidentielle et la fonction tertiaire qui caractérisent les lieux ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande est accompagnée d'un engagement quant à l'absence de volet devant les vitrines commerçantes ;
- 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: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D369/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Place De Brouckère 31 1000 Bruxelles

Place De Brouckère 39A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HOTEL METROPOLE (Joelle)

Objet / Betreft: construire deux escaliers de secours dans l'impasse du Cheval (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

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: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F384/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue François-Joseph Navez 78 - 88 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RAUWERS - IMMOBILIA - S.A. (RAUWERS)

Objet / Betreft: Modifier les plans et élévations, sans augmenter la surface globale (modification du permis 04/PFD/654475)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1058/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Toison d'Or 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOGGI BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, modifier la vitrine du rez-de-chaussée, ajouter des marquises au rez et 2ème étage, modifier les marquises du 1er étage (même modèle que le rez et le +2)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/06/2021 – 04/05/2021

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

11

ABSTENTION :

Direction régionale de l'Urbanisme:

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles - Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;
- considérant que la présente demande se situe principalement sur le territoire de la Commune d'Ixelles ; que seule la façade se situe sur le territoire de la Ville de Bruxelles ; que le réaménagement intérieur fait l'objet d'une demande séparée instruite en parallèle par la Commune d'Ixelles ;



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: 22/06/2021

- considérant que la demande, pour le territoire de la Ville de Bruxelles, vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, ajouter des marquises au rez et 2ème étage, modifier les marquises du 1er étage (même modèle que le rez et le +2) et poser une double porte vitrée en façade avant ;
- considérant également que la demande, pour le territoire de la commune d'Ixelles, vise à mettre en conformité la fermeture totale de la cour et les modifications en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, et effectuer des modifications structurelles dans une surface commerciale ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien le 13/07/2011 (réf. PU. T23/2010) ayant pour objet « transformation d'un rez-de-chaussée commercial avec la rénovation de la façade avant et création d'une nouvelle vitrine » montre un rez-de-chaussée commercial avec une vitrine divisée en 2 parties et séparées par un trumeau en pierre, que la vitrine de gauche possède une largeur de 1,78m et que la vitrine de droite possède une largeur de 2,28m, elle-même divisée en 3 châssis distincts dont le châssis central est une double porte d'accès au commerce en recul de +/- 50cm par rapport à l'aplomb de la façade, que cette situation représente la situation de droit de la vitrine commerciale ;
- considérant que cette situation de droit montre également que la façade est dépourvue de marquises aux étages ;
- considérant que la situation de fait montre que l'accès à la surface commerciale a été déplacé à l'intérieur du bâtiment afin de créer une petite galerie intérieure composée de vitrines périphériques, que ce nouvel ensemble s'étend sur une pièce d'une superficie de 24m² et que la porte d'accès à rue a été remplacée par une grille métallique rétractable ; que des marquises ont été placées au 2^{ème} étage de l'immeuble ;
- considérant que la situation projetée prévoit de conserver les deux vitrines existantes à rue et de poser une nouvelle porte vitrée à double battant ; que cette nouvelle porte est prévue dans les mêmes matériaux que les vitrines existantes, à savoir des châssis métalliques de couleur brun foncé avec vitrage clair ;
- considérant que l'implantation de la nouvelle porte est prévue en léger recul par rapport à l'aplomb de la façade, que ce recul est identique à celui autorisé en 2011 ;
- considérant que les travaux projetés permettent de recréer une lecture cohérente et esthétique de cette vitrine commerciale ;
- considérant que la situation projetée prévoit également la pose de marquise au-dessus de la vitrine du rez-de-chaussée ainsi que sur l'ensemble des baies de fenêtres de cet immeuble aux étages ;
- considérant que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS et concerne un immeuble néoclassique inscrit à l'inventaire ;
- considérant que ces marquises sont conformes au titre I du R.R.U., que néanmoins vu l'orientation de la façade, orientation plein nord, que la protection solaire de ce type n'a aucune utilité ;
- considérant que les bords flottants des marquises reprennent le nom du commerce, que les marquises sont dès lors des supports d'enseigne ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (réf. P.U. T151/2020) a été introduite pour la pose d'enseignes et support d'enseigne, que dès lors il faut se référer à la décision de cette demande pour le support d'enseigne ;
- considérant que les marquises aux étages perturbent la lecture de cette façade, que dès lors la multiplication de marquises pour la façade n'est pas souhaitable pour cet immeuble ; qu'il y a lieu de supprimer les marquises aux étages de l'immeuble ;
- considérant que la marquise du rez-de-chaussée, située sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage n'entrave pas la lecture de la façade et permet de souligner le rez-de-chaussée commercial, qu'elle permet également de marquer une limite entre la partie commerciale largement vitrée et les étages avec des baies plus verticales ; qu'il y a dès lors lieu de ne conserver que la marquise du rez-de-chaussée ;



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: 22/06/2021

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- **supprimer les marquises aux étages de l'immeuble ;**

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C984/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Chien Marin 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Elisabeth Woronoff

Objet / Betreft: d'une part mettre en conformité l'adjonction d'un petit immeuble à la maison existante et la division en 2 logements, et d'autre part, démolir la toiture afin de créer un étage supplémentaire et aménager une terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 10/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, mettre en conformité l'adjonction d'un petit immeuble existant à une maison existante et la division en 2 logements ; et d'autre part, démolir la toiture afin de créer un étage supplémentaire et aménager une terrasse ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants : dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur d'une construction mitoyenne et art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction portant sur le souhait d'être entendu lors de la réunion de 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: 22/06/2021

- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1988 (réf : P.U. C23/88) visant à : « salle de bain et isolation phonique » ; les plans de ce permis montrent une maison mono-orientée vers la rue du Chien-Marin, que celle-ci est d'un gabarit R+3+terrasse+toiture à versants dont les niveaux se distribuent par un escalier central, divisant le plan en deux ailes ; que ces plans indiquent également que la façade, d'une largeur de 7,59m, possède deux entrées distinctes, qu'une terrasse existe en toiture et que les étages se répartissent comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un garage et un espace « ancienne boutique » ;
 - au 1^{er} étage : une cuisine, un espace « atelier/bureau » et une seconde circulation verticale sur le mitoyen aveugle du fond de parcelle ;
 - au 2^{ème} étage : un espace séjour sur la totalité de l'étage ;
 - au 3^{ème} étage : une chambre et une salle de bain ;
- considérant que cette situation constitue la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant selon les informations en notre possession et le permis susmentionné, que le bien est affecté au logement unifamilial ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre que la parcelle est construite depuis les années 1930, qu'entre 1987 et 1996, le bâtiment voisin (n°2) a subi des modifications et possède un gabarit de R+1 à toiture plate ;
- considérant que la situation de fait montre que le bâtiment voisin (n°2) a été adjoint à la maison d'origine (n°4), que dès lors l'immeuble d'origine est agrandie et possède une largeur totale de 11,54m ;
- considérant que la situation de fait montre aussi, que les deux entrées distinctes desservent un logement unifamilial (à droite) et un studio (à gauche) ; que le logement unifamilial a été réduit au rez-de-chaussée et se compose de l'espace garage et de la circulation verticale ; que le reste du rez-de-chaussée est dédié au studio ;
- considérant que l'immeuble s'étend en longueur, le long de la rue du Chien-Marin ; que cette rue fait partie des venelles historiques du développement urbain de la Ville de Bruxelles ; qu'elle se caractérise par sa petite largeur (3,0m maximum), que celle-ci est rectiligne et relie la rue de Flandre aux Quais aux Briques ;
- considérant que le contexte urbain dans lequel s'inscrit la demande, à savoir un intérieur d'îlot densément bâti et entouré d'immeubles hétéroclites dont les gabarits varient de R+1+toiture à R+3+toiture ;
- considérant également que la configuration historique de la parcelle et du bâti implique un bâtiment tout en longueur, ne possédant qu'une unique façade (le long de la rue du Chien Marin), que dès lors, le logement est un logement mono-orienté depuis les années 1930 ;
- considérant que la situation projetée prévoit de créer 2 logements sur cette parcelle, un logement unifamilial et un studio ; que cependant, dans les plans et la demande de permis d'urbanisme, il est précisé que le studio ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
- considérant que la superficie du logement unifamilial existant a été réduite au rez-de-chaussée au profit d'un studio ; que celui-ci a été aménagé sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ; que dès lors, la demande concerne également la mise en conformité de l'adjonction d'un petit bâtiment (n°2) et de sa division à la maison unifamiliale d'origine (n°4) ;
- considérant dès lors, que la division projetée en 2 logements se présente comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un studio qui s'étend d'une largeur de +/-6,50m à partir du mitoyen de gauche ;
 - au rez-de-chaussée : le logement unifamilial d'une largeur de +/- 4,14m accueillant le garage et l'escalier d'accès aux étages ;
 - au 1^{er} étage : l'étage du studio d'une largeur de +/-2,75m ;
 - au 1^{er} étage : l'étage du logement unifamilial d'une largeur de +/- 8,50m comportant une cuisine/salle à manger de 18m² ainsi qu'une chambre enfant de 10,50m² ;



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: 22/06/2021

- au 2^{ème} étage : uniquement le logement unifamilial sur une largeur de +/- 8,50m et comportant l'espace de séjour, d'une superficie de 31.5m² ;
 - au 3^{ème} étage : uniquement le logement unifamilial sur une largeur de +/- 8,50m comportant une chambre de 14,20m² et une salle de bain ;
 - au 4^{ème} étage : un étage supplémentaire comportant une pièce de vie/kitchenette de 18,8m² et une terrasse de 12,20m² ;
- considérant que pour aménager le studio, la demande supprime la circulation centrale existante entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; qu'un nouvel escalier balancé est créé sur le mur mitoyen de fond de parcelle dans le prolongement de la trémie de l'escalier balancé existant des étages ;
- considérant que la création de ce nouvel escalier permet de rationaliser la circulation verticale en ce que celle-ci s'inscrit dans une trémie unique ;
- considérant également que la démolition de l'ancien escalier permet de dégager le rez-de-chaussée sur toute sa largeur ; que ce rez-de-chaussée est complété par l'adjonction du petit immeuble voisin (n°2) ;
- considérant que le mur mitoyen entre la maison existante et le bâtiment voisin (n°2) est démoli, qu'une poutre est prévue pour le remplacer ; que dès lors, le rez-de-chaussée est divisé en 2 unités possédant chacune un accès distinct ; que la partie de gauche est dédiée à l'appartement studio et la partie de droite au logement unifamilial ;
- considérant que le studio n'implique pas de réduire la superficie plancher du logement familial en ce que celui-ci est aménagé dans l'espace de l'ancienne boutique ;
- considérant que le studio, aménagé en duplex, profite d'un espace au rez-de-chaussée d'une superficie de 25m² ainsi que d'un étage d'une superficie de 11m² ; que celui-ci répond aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant que le logement unifamilial, quant à lui, déroge au R.R.U., titre II, art.4 - hauteur sous plafond des locaux habitables et art.10 - éclairage naturel, en ce que les niveaux de la maison unifamiliale varient de 2,36m pour l'espace séjour à 2,54m pour les chambres et en ce la chambre d'enfant ne possède pas la superficie minimale d'éclairage naturel nécessaire ;
- considérant que le logement unifamilial est existant depuis au moins 1988 ; que la demande ne prévoit pas de modifications sur les parties existantes de ce logement et que les structures existantes sont conservées ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.4 et art.10 sont acceptables ;
- considérant que la situation de fait de l'immeuble montre qu'une partie de la toiture à versants a été démolie afin de créer une toiture terrasse au 4^{ème} étage de l'immeuble ; que cet espace sous toiture est dédié aux combles ;
- considérant que la situation projetée prévoit de démolir l'entièreté de la toiture à versants restante afin de créer un nouveau volume et de le dédier à une pièce de vie ;
- considérant que ce nouveau volume se développe sur toute la profondeur de la parcelle, sur une largeur de 5,30m à partir du mitoyen de droite (voisin n°8) et une hauteur de 3,0m ;
- considérant que ce nouveau volume est complété d'une terrasse d'une superficie de 12,20m² qui s'étend sur la partie non bâtie de la toiture ;
- considérant que ce nouveau volume abrite un espace de vie d'une superficie de 18,8m², que les plans ne précisent pas sa destination exacte, que cependant une cuisine est dessinée sur les plans ; que le séjour du logement se situe au 2^{ème} étage ; que dès lors cette pièce vient en ajout des espaces séjour et cuisine situés aux étages inférieurs ;
- considérant que cette nouvelle pièce de vie possède une superficie de 18 m², que celle-ci répond aux normes minimales de superficie d'une cuisine (minimum 8m²) ;
- considérant que cette nouvelle pièce permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ; que celle-ci profite d'un accès direct à la nouvelle terrasse en 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: 22/06/2021

- considérant cependant que ce nouveau volume engendre des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toiture (hauteur), en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en ce qu'il dépasse de plus de 3,00m le profil voisin du fond de parcelle (rue de Flandre n°41) et qu'il dépasse de 0,30m le voisin de droite (n°8) ;
- considérant le contexte urbain de l'intérieur d'îlot, à savoir, un intérieur d'îlot densément bâti, occupé principalement par des toitures plates recouvrant les commerces de la rue de Flandre ;
- considérant que la largeur de la rue du Chien Marin ne permet pas un recul suffisant par rapport aux façades, que dès lors, ce nouveau volume aura un impact visuel minime sur l'espace public ;
- considérant de plus, que par rapport au voisin de gauche (n°8) la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est minime (-/+20cm) ; que ce nouveau volume n'induit pas de préjudices pour ce voisin ;
- considérant que ce nouveau volume, à destination du logement unifamilial, améliore les qualités d'habitabilité du logement ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables ;
- considérant que ce nouveau volume est prévu avec une façade largement vitrée du côté de la terrasse et du côté de la rue du Chien-Marin ; que ces baies vitrées sont encadrées par une structure métallique de faible section marquant la ligne horizontale supérieure de la toiture et la verticalité de l'immeuble par des colonnes le long de la façade vitrée ; que cette structure se prolonge sous forme de pergola le long de la terrasse ;
- considérant que le volume projeté marque une rupture avec le bâti existant, que cependant celui-ci amène une certaine contemporanéité sur cet immeuble datant du début du 20^{ème} siècle et lui confère une allure moins massive et plus verticale ;
- considérant que la demande projetée prévoit également de poser une isolation sur le mur mitoyen du fond de parcelle (côté rue Flandre 41) ; que cet isolation consiste d'un isolant rigide d'une épaisseur de 14 cm et d'une finition en ardoises de teinte gris anthracite ;
- considérant que cette isolation permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ; néanmoins, que les travaux d'isolation du mur mitoyen entraînent d'empiéter de 14cm chez le voisin rue de Flandre n°41 ;
- considérant que préalablement à la réalisation de l'isolation extérieure des murs mitoyens, il y a lieu d'obtenir l'accord des propriétaires voisins concernés ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la surface non bâtie de la toiture existante en complément du nouveau volume ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse permet d'améliorer la qualité d'habitabilité de ce logement tout en longueur qui ne dispose pas d'un jardin ;
- considérant que la terrasse se situe en recul de 3m du voisin de gauche (rue de Flandre n°39) et des voisins situés de l'autre côté de la rue du Chien-Marin ;
- considérant que la terrasse est bordée d'un garde-corps en ferronnerie ; que du côté mitoyen du fond de parcelle, un claustra en ferronnerie est prévu sur une hauteur de 2,90m ;
- considérant que le garde-corps ainsi que le claustra dérogent au R.R.U., titre I, art.6§3 toiture (éléments techniques) en ce qu'ils ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant cependant que les garde-corps sont nécessaires à la sécurité de cette terrasse, que de plus ils sont imaginés à barreaux verticaux assez sobres et discrets ; que la vue d'ensemble est harmonieuse et n'alourdit pas la perspective de l'immeuble ; que le claustra est imaginé afin de donner l'impression d'un mur de fond de parcelle continu avec le nouveau volume ; que celui-ci permet de conférer à cette terrasse une certaine intimité ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U., titre I, art.6 toiture est acceptable pour les gardes-corps ;
- considérant qu'il convient de ne pas rehausser le profil mitoyen arrière à l'aide d'un claustra métallique, tout en respectant les prescriptions du Code Civil en matière de vues droite et oblique ;



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: 22/06/2021

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir une toiture inaccessible et de préférence végétalisée sur 1,90 m de large à partir de la limite mitoyenne arrière ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L445/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Lima 17 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Marie Raekelboom-Laberger

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés (modifier le nombre de logement dans l'immeuble, de transformer une partie des parking au rez-de-chaussée (arrière) en logement 2 chambres, agrandir les baies en briques de verre en façade arrière et remplacer les briques de verre par des châssis en bois, créer une nouvelle baie afin d'installer une porte fenêtre (façade arrière))

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.), P.L. AN0022 lot n°3 et n°4, délivré le 08/11/1963 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, modifier le nombre de logement dans l'immeuble (de 7 à 8 logements), transformer une partie des parkings au rez-de-chaussée (arrière) en logement 2 chambres, agrandir les baies en briques de verre en façade arrière et remplacer les briques de verre par des châssis en bois, créer une nouvelle baie afin d'installer une porte fenêtre (façade arrière) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/07/2021 au 10/06/2021 pour les motifs suivants : dérogations au PL AN0022 (lot 3 et 4) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1988 (réf. P.U. 3L/88), visait à « construire 1 bâtiment à appartements » ; les plans de ce permis montrent un immeuble à appartements de gabarit R+4 à toiture plate ; que la répartition se fait avec un rez-de-chaussée dédié au parcage automobile, un sous-sol abritant les caves privatives et locaux techniques et de deux appartements 2 chambres traversant à chaque étage ainsi qu'un appartement 3 chambres de type penthouse au 4^{ème} 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: 22/06/2021

- considérant également que les plans de ce permis montrent une façade avant composée de portes de garage au rez-de-chaussée ainsi qu'un sas d'entrée vitré, des terrasses à chaque appartement et d'une terrasse sur toute la largeur de la façade au 4^{ème} étage ; que la façade arrière se compose également de terrasses sur toute la largeur de la façade à chaque étage de l'immeuble ;
- considérant que dans le formulaire de demande et la note explicative de la présente demande, il est stipulé que l'objet de demande porte également sur la mise en conformité d'un penthouse au dernier étage de l'immeuble ;
- considérant que celui-ci a été autorisé dans le permis d'urbanisme de 1988 (réf. P.U. 3L/88), que dès lors son existence ne peut être contestée ;
- considérant que la demande porte dès lors sur la mise en conformité de la suppression de l'espace parking du rez-de-chaussée arrière au profit d'un appartement 2 chambres, que celui-ci se présente comme suit :
 - une cuisine de 12,23m², par laquelle on entre directement ;
 - un séjour d'une superficie de 15,6m² ;
 - 2 chambres de respectivement 10m² et 16,88m² ;
- considérant que ces aménagements s'accompagnent de la suppression de parking au rez-de-chaussée de l'immeuble, que le permis de lotir n°AN0022 (lot 3 et 4) impose que le gabarit de l'immeuble soit de 3 niveaux de résidences sur rez-garages, que l'indication rez-garage signifie que le rez-de-chaussée est obligatoirement destiné à un ou plusieurs garages et à des locaux de services ;
- considérant dès lors que la demande déroge au PL AN0022 (lot 3 et 4) ;
- considérant cependant que l'analyse des plans de la situation de droit montre un parking difficile à l'usage, que les manœuvres y sont complexes pour permettre le parcage aisé ;
- considérant que la situation existante de fait, situation à mettre en conformité, montre la présence de 3 garages ; un garage deux emplacements du côté gauche de l'immeuble, un garage d'un emplacement au centre et un garage de 3 voire 4 emplacements du côté droit de l'immeuble ;
- considérant que les accès à ces différents garages sont conservés, que la suppression du parking en fond de rez-de-chaussée ne modifié pas l'aspect de la façade avant ;
- considérant que la demande prévoit donc en lieu et place des emplacements de parking, l'aménagement d'un appartement 2 chambres ; que les aménagements proposés ne répondent pas aux normes minimales en vigueur en ce que le séjour déroge au R.R.U titre II art.3 superficies minimales en ce que celui-ci ne possède pas une superficie minimale de 20m² ; en ce que le WC privatif déroge au R.R.U. titre II art.8 en ce que celui-ci donne directement sur la cuisine et en ce que le séjour et les deux chambres déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce que ceux-ci ne possèdent pas une superficie nette éclairante suffisante ;
- considérant qu'il s'agit de normes minimales ; qu'avec peu d'interventions, les qualités d'habitabilité de ce logement pourraient être améliorées ;
- considérant que la demande prévoit également de modifier les baies de fenêtres en façade arrière ; qu'une porte fenêtre est créée afin d'accéder à une terrasse ainsi qu'à un jardin, tous les deux privés à l'appartement ;
- considérant que même si le logement aménagé au rez-de-chaussée de cet immeuble n'est pas autorisé dans le PL AN0022 (lot 3 et 4), la suppression du parking en fond de rez-de-chaussée permet la création d'un nouveau logement possédant un accès direct vers un espace extérieur verdurisé ;
- considérant cependant que le logement doit permettre d'habiter les lieux sur le long terme ; qu'il y a dès lors lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité en ce qui concerne les superficies, l'éclairage naturel et le WC ; que dès lors moyennant modifications, les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.8 et art.10 et au permis de lotir PL AN0022 (lot 3 et 4) sont acceptables ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2021

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

Avis FAVORABLE à condition :

- de prévoir un aménagement tendant au respect des normes d'habitabilité en ce qui concerne le logement du rez-de-chaussée (superficie, éclairement, sas WC) ;

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 dérogation) au R.R.U. titre II art.3 (superficies minimales), art.8 (WC) et art.10 (éclairage naturel) et au permis de lotir PL AN0022 (lot 3 et 4) 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