



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: S147/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Place du Grand Sablon 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Taschen gmbh (Maresca)

Objet / Betreft: modifier l'accès au commerce en reculant la porte d'entrée, placer un nouveau volet roulant et modifier l'habillage des colonnes en façade avant, ainsi que déplacer l'escalier au rez-de-chaussée qui donne accès au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté 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° 80-15 " GRAND SABLON " du 21/12/2006 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et est repris en Catégorie I (construction et vitrine remarquables et/ou historiques) au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/02/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que, selon la note explicative jointe à la demande, celle-ci vise à modifier l'accès au commerce en reculant la porte d'entrée, placer un nouveau volet roulant et modifier l'habillage des colonnes en façade avant, ainsi que déplacer l'escalier au rez-de-chaussée qui donne accès au 1er étage;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant néanmoins que les plans introduits ne font état d'aucun dispositif de volet roulant placé en façade et qu'il y a dès lors lieu de considérer que son placement n'induit aucune intervention en façade avant ;
- considérant qu'une enseigne est indiquée sur plan, mais que tous les dispositifs d'enseignes envisagés doivent le cas échéant faire l'objet d'une demande de permis distincte à durée limitée et ne peuvent donc pas être considérés comme faisant partie de l'objet de la présente demande ;
- considérant que les plans et documents doivent être adaptés en conséquence ;
- considérant qu'en séance, l'architecte du demandeur nous a fait part du fait que le souhait de son client était finalement de conserver la devanture actuelle ;
- considérant que la devanture actuelle en acier est effectivement de qualité et bien intégrée à la typologie de l'immeuble et qu'en conséquence qu'il y a lieu de conserver celle-ci ;
- considérant que cette maison affiche une élévation en pierre blanche sur 4 niveaux dégressifs et 3 travées (baies encadrées de pierre bleue) sous une corniche largement débordante. Le rez commercial affiche une devanture datant d'après 1984, encadrée de pierre bleue et rythmée par deux colonnes annelées ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés, dont notamment les n°5-6-37-38-39,40, 42, 43, 49 Place du Grand Sablon ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 16/08/2021 ;
- vu l'avis défavorable (ref : AA/BDG/BXL22801\_678\_PU\_GrandSablon\_35 ) de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 08/09/2021 repris en annexe;
- considérant que cet avis fait notamment état du fait que, bien que cet élément ne fasse pas partie de l'objet de la demande, qu'il convient de vérifier la régularité des châssis des étages, ceux-ci ne s'accordant pas avec la typologie de l'immeuble, qui bénéficie d'une implantation sur la Place du Sablon, un ensemble patrimonial de qualité bénéficiant d'une notice dans l'inventaire du Patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la CRMS estime également que l'habillage coloré des colonnes ne s'accorde pas avec la typologie de l'immeuble ;
- considérant que le recouvrement des colonnes par des films colorés est en dérogation à l'article 3.2.2.2 du PPAS qui interdit les matériaux qui ne sont pas en harmonie avec la typologie de la façade et la pose de revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures ;
- considérant que cet habillage coloré des colonnes ne s'intègre pas à son contexte et qu'il convient de le supprimer ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3.2.2.2 du PPAS est refusée ;
- considérant que le déplacement de l'escalier vers la mezzanine permet de rationaliser les espaces ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble;
- considérant 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:**

- **supprimer l'habillage coloré des colonnes afin de redécouvrir la pierre bleue apparente ;**
- **conserver la devanture actuelle et d'adapter les plans en vue de la conservation de celle-ci ;**
- **supprimer de la demande les éventuelles enseignes envisagées (interventions devant faire, le cas échéant l'objet d'une demande de permis distincte, à durée limitée) ;**

**La dérogation à l'article 3.2.2.2 du PPAS (habillage des colonnes) est refusée 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: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: H666/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Houtweg 9/11 – 13 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mehmet Korkmazer

Objet / Betreft: construire un immeuble de 7 logements (rez + 3 étages), refermer les baies latérales de l'immeuble voisin et construire un escalier de secours.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

- 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 de forte mixité et le long d'un espace structurant au PRAS;
- vu la demande initiale, introduite le 21/06/2019 et visant à construire un immeuble de 8 logements (rez + 3 étages), refermer les baies latérales de l'immeuble voisin et construire un escalier de secours ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/03/2020 au 15/03/2020 et du 22/06/2020 au 25/06/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation – façade avant) ; 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 et toiture – éléments techniques) ; dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses, oriels) ; dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que l'enquête publique s'est déroulée en 2 temps en raison de la suspension des délais du 16/03/2020 au 15/06/2020 imposée par la crise sanitaire liée au coronavirus, en application de l'arrêté de pouvoirs spéciaux (n° 2020/001) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 08/07/2020, émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Avis défavorable ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 24/12/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation – façade avant) ; 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 et toiture – éléments techniques) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'immeuble projeté (n°13) viendra s'accoler à l'immeuble voisin (n°9/11) appartenant au même propriétaire, à cheval sur 2 parcelles cadastrales ;
- considérant que le bâtiment existant comporte 13 logements (11 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres) ; que le demandeur a affirmé en séance qu'il s'agit bien d'un immeuble résidentiel, ne pouvant pas s'apparenter à un appart-hôtel ;
- considérant que le projet initial prévoyait de construire un immeuble comportant 8 logements : 3 studios et 5 appartements 1 chambre ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus que 7 logements : 1 studio, 5 appartements 1 chambre et 1 appartement 3 chambres, afin d'améliorer la mixité de types de logements proposés ;
- considérant que l'appartement 0.1 déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficies plancher) en ce que la chambre présente une surface plancher de 12, 27m<sup>2</sup> (au lieu de 14m<sup>2</sup>), et en ce que l'ensemble séjour + cuisine possède une superficie plancher de 24,71m<sup>2</sup> (au lieu de 28m<sup>2</sup>) ;
- considérant que ce logement déroge également au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie éclairante nette est inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa surface plancher (1,49m<sup>2</sup> au lieu de 2,45 m<sup>2</sup>) ;
- considérant de plus que cette fenêtre donne sur le parking extérieur ;
- considérant également que le logement est mono-orienté ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble neuf et qu'il y a lieu de respecter les normes d'habitabilité ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 3 (superficies plancher) en ce que les logements 1.2, 2.2 et 3.1 ne possèdent pas de chambre présentant une superficie plancher d'au moins 14m<sup>2</sup>, et en ce que l'une des chambres de l'appartement 3.1 possède une superficie inférieure à 9m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction neuve ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit plus de locaux communs ;
- considérant en effet qu'un local à ordures et un « débarras » pouvant servir de local d'entretien sont aménagés au sous-sol ;
- considérant que le projet initial prévoyait l'aménagement de 4 emplacements de parking pour 8 logements, dont un emplacement PMR ;
- considérant que le bâtiment voisin compte 9 emplacements couverts pour 13 logements ;
- considérant que la demande modifiée ne prévoit plus que 2 emplacements de parking, dont 1 PMR ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) en ce qu'il ne prévoit pas au minimum un emplacement par logement ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre IV, article 7 (emplacements de parking PMR) en ce qu'il ne prévoit qu'un seul emplacement PMR au lieu de 2 ;
- considérant la taille de la parcelle ;
- considérant que la zone est relativement bien desservie par les transports en communs et qu'il y a une offre de parcage facile en rue ;
- considérant qu'un local vélos de 17 emplacements est prévu à l'arrière du bâtiment, accessible par la rampe voitures ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) et au R.R.U., Titre IV, article 7 (emplacements de parking PMR) sont acceptables ;
- considérant que les 2 immeubles ne seront pas connectés entre eux, à part en ce qui concerne l'accès aux parkings en sous-sol ;
- considérant que celui-ci se fera via une rampe traversant le nouveau bâtiment et menant à l'arrière des deux immeubles, vers les portes de garage ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que, par rapport au projet initial, la rampe a été déplacée du côté gauche du nouveau bâtiment et que la zone de cours et jardins de celui-ci n'est plus transformée en espace de passage pour les voitures ;
- considérant toutefois que, dans le projet modifié, les 2 emplacements de parking revêtus de klinkers, sont prévus à l'extérieur du bâtiment, dans la zone de cours et jardins ;
- considérant que, par rapport au projet initial, la demande modifiée conserve une surface perméable, en pleine terre et plantée, supérieure à 50% de la zone de cours et jardins ;
- considérant toutefois que cet aménagement déroge au R.R.U., Titre VIII, article 4 (emplacements de parcage couverts) en ce qu'il prévoit des emplacements de parcage non couverts hors de la zone bâtissable ;
- considérant que des parkings en intérieur d'îlot sont source de nuisances pour le voisinage ;
- considérant que le bâtiment est situé à proximité de l'angle entre Houtweg et la rue du Biplan, et que les maisons situées à l'arrière du bâtiment projeté sont donc très proches de ce parking en plein air ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et que les emplacements de parkings doivent être prévus à l'intérieur du bâtiment ;
- considérant que le SIAMU, privé de l'accès latéral vers l'arrière de l'immeuble n°9/11, a demandé la construction d'un escalier de secours permettant l'évacuation des appartements situés à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que cette construction déroge au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle
- considérant qu'elle diminue l'apport en éclairage naturel des locaux devant lesquels elle s'implante ;
- considérant que, par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit d'agrandir les baies des salons du bâtiment n°9/11, dont les fenêtres seront supprimées par la construction du nouveau bâtiment, afin de conserver une superficie éclairante nette répondant aux prescriptions du R.R.U. ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable, mais qu'il y a lieu de revoir l'implantation de l'escalier de secours, en l'accollant au mur de gauche par exemple, afin de diminuer son impact sur l'apport en lumière naturelle des chambres ;
- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 4 niveaux avec une toiture plate ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation – façade avant) en ce que la façade avant est implantée en arrière du front de bâtisse (jusqu'à 56cm) ;
- considérant que cette dérogation est acceptable parce que la façade du n°13 s'inscrit dans le prolongement de celle du n°9/11 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que le bâtiment n°13 dépasse de 2,35m la hauteur du bâtiment voisin le plus haut (n°9/11) ;
- considérant que le dernier étage présente un retrait de 2,90m par rapport à la façade avant ;
- considérant que le Houtweg est une voirie large sur laquelle ce type de gabarit ne dénote pas (plusieurs constructions rez+3+toit plat sont visibles de l'autre côté de la rue) ;
- considérant que seule une annexe arrière (rez + toit plat) est construite sur la parcelle de droite ;
- considérant toutefois que la majorité des constructions entourant l'îlot sont des bâtiments rez+2+toiture plate ou rez+1+ toiture à versants ;
- considérant la proximité des façades arrières des maisons de la rue du Biplan ;
- considérant l'impact visuel du grand pignon aveugle construit sur la limite mitoyenne droite ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le gabarit de l'immeuble à un rez-de-chaussée + 2 étages, et de prévoir un retrait latéral au dernier niveau, afin de limiter l'impact visuel de la construction sur les immeubles de la rue du Biplan ;
- considérant que, par rapport au projet initial, les 9 emplacements de parking en dalles gazon aménagée dans la zone de recul du n°9/11 seront supprimés ;
- considérant que la zone de recul retrouve donc sa destination de jardin d'agrément, plantée en pleine terre, à la seule exception des allées d'accès piétons et voitures ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir;
- considérant que, à l'exception du logement 0.1 qui a accès au jardin, chaque appartement dispose d'un balcon en façade avant ;
- considérant que, dans le projet modifié, les balcons des logements de droite observent un recul respectant le plan vertical tracé avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;
- considérant qu'un large auvent est prévu au-dessus de l'entrée du passage des voitures;
- considérant que cet élément horizontal supplémentaire n'est pas indispensable, ne s'accorde pas harmonieusement avec la composition de façade, et doit donc être supprimé ;
- considérant que, dans les plans modifiés, la face supérieure des fondations des murs de façades et murs pignons descend à 2,50m sous le niveau du trottoir ;
- considérant que le mur mitoyen de droite possède une épaisseur de 28cm de maçonnerie pleine ;
- considérant que la façade avant sera réalisée en briques de teinte rouge-brun, à l'exception d'un élément central (correspondant à la cage d'escalier) réalisé en briques gris foncé ;
- considérant que les balcons en béton seront protégés par des garde-corps vitrés ;
- considérant que les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium gris foncé ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que ce dépassement est léger et en partie dissimulé par l'acrotère;
- considérant cependant que les cabanons d'ascenseurs ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture et qu'il y a lieu de l'intégrer dans le volume du bâtiment ;
- considérant qu'une citerne de 7500 litres et une fosse septique sont prévues sous la zone de recul ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant toutefois que, par rapport à la demande initiale, l'habitabilité des logements n'a pas été améliorée ;
- considérant que la mixité de typologie des logements reste insuffisante ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le nombre et le type de logements proposés afin d'amener une plus grande diversité et de les rendre conformes aux normes d'habitabilité ;
- considérant qu'il y a également lieu de revoir le gabarit de l'immeuble et en particulier la façon dont est traitée la partie droite du bâtiment afin d'implanter celui-ci de manière harmonieuse dans son environnement urbain ;
- considérant, de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis DÉFAVORABLE.

#### Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- prévoir un gabarit maximum de rez + 2 étages, avec un retrait latéral à droite pour le dernier niveau ;
- intégrer le cabanon d'ascenseur dans le volume du bâtiment ;
- revoir l'implantation de l'escalier de secours, afin de diminuer son impact sur l'apport en lumière naturelle des chambres ;
- respecter les normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U. et veiller à amener une réelle mixité dans la typologie des logements ;
- prévoir les emplacements de parking à l'intérieur du bâtiment ;
- supprimer l'auvent prévu au-dessus de l'entrée du passage des voitures ;
- matérialiser l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir .



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: N474/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Nieupoort 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Alexander Prostack

Objet / Betreft: transformer et rehausser une maison existante (2 logements avec rez commercial) afin d'aménager 3 logements (2 duplex 2 chambres et 1 appart. 1 chambre, impliquant un changement de destination au rez-de-chaussée ; construire une lucarne dans les pans avant et arrière de la toiture ; apporter des modifications structurelles intérieures, démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que la demande vise transformer et rehausser une maison existante (2 logements avec rez commercial) afin d'aménager 3 logements (2 duplex 2 chambres et 1 appart. 1 chambre), impliquant un changement de destination au rez-de-chaussée ; construire une lucarne dans les pans avant et arrière de la toiture ; apporter des modifications structurelles intérieures, démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et modifier les façades avant et arrière ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur l'absence de documents en ligne permettant de réagir à l'enquête publique ;
- considérant que le projet prévoit une rehausse d'un étage, alignant la corniche avec le voisin de droite (n°23) et une toiture à versants s'alignant également avec la toiture du voisin de droite ;
- considérant que cette rehausse ne dépasse pas de plus de 3 m ni la hauteur de la façade du voisin de gauche (n°25), ni sa toiture ;
- considérant qu'une lucarne est construite dans chaque versant de la toiture ; que ces lucarnes ont une largeur égale aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la rehausse s'inscrit dans le style de la façade, alignant 3 fenêtres de style classique aux fenêtres des étages inférieurs ;
- considérant que les lucarnes sont largement vitrées, avec une petite partie ouvrante ; que leur revêtement est en zinc ;
- considérant que tous les châssis en façade avant sont remplacés, par des châssis en bois double vitrage de ton anthracite aux étages; par des châssis en aluminium de ton anthracite pour la porte d'entrée et le châssis du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il serait préférable de prévoir des menuiseries extérieures qualitatives en bois, pour l'entièreté de la façade avant;
- considérant que des garde-corps en verre « securit » sont prévus devant les fenêtres en façade avant et arrière ;
- considérant qu'un cimentage sur maçonnerie de ton clair est prévu en façade avant ;
- considérant que la nouvelle corniche en façade avant est en bois peint en blanc ;
- considérant que d'après les photos, la cour a été couverte par une annexe construite sans permis d'urbanisme ;
- considérant que celle-ci sera démolie et qu'une zone en pleine terre est rétablie ; que les nouvelles dalles de la terrasse sont percolantes ;
- considérant que la toiture de l'annexe abritant la cuisine est végétalisée ;
- considérant que les espaces intérieurs sont répartis de cette façon : au sous-sol 3 caves privatives, un local entretien, un local vélo et un local compteurs ; au rez-de-chaussée et 1er étage un appartement 2 chambres en duplex avec accès à la cour ; au 2e étage un studio et aux 3e étage et combles un appartement duplex 2 chambres ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que l'annexe de la cuisine au rez-de-chaussée est démolie et reconstruite et qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur du voisin le moins profond ;
- considérant que celle-ci dépasse de 3,5 m le voisin de droite ;
- considérant que celle-ci est reconstruite à l'identique que la situation de droit ; qu'elle permet d'aménager une cuisine ouverte sur la cour améliorant les qualités d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée et 1er étage ;
- considérant qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation existante en ce que la toiture de la nouvelle annexe est végétalisée ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4. du titre I. du RRU est acceptable ;
- considérant que le bâtiment est en mauvais état et qu'une rénovation en profondeur est nécessaire;
- considérant que la rehausse s'intègre à l'architecture de l'immeuble et à l'ensemble des maisons avoisinantes ;
- considérant cependant que la lucarne en façade avant dénote avec l'architecture de l'immeuble et de ses voisins ; qu'il convient de prévoir 2 lucarnes dans un style classique à la place ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

*Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021*

- considérant que la façade mérite d'être travaillée afin de présenter un relief s'inspirant des bandeaux et de l'entablement d'origine ; que les 2 baies du rez-de-chaussée de 1936 sont plus adaptées à la fonction de logement du rez-de-chaussée et qu'il serait intéressant de les rétablir ;
- considérant que le projet améliore la situation existante en ce qu'il démolit ce qui a été construit sans permis d'urbanisme pour retrouver une zone de pleine terre et un espace extérieur à destination d'un logement ;
- considérant que le projet prévoit des logements conforme aux normes d'habitabilité décrites par le titre II. du RRU ; qu'il propose 2 logements 2 chambres et un studio, ce qui renforce l'offre en logement dans le quartier ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations 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 2 petites lucarnes à la place de la grande lucarne en façade avant ;
- de veiller à travailler la façade avant afin qu'elle ait du relief en s'inspirant des bandeaux et de l'entablement d'origine ;
- de rétablir 2 baies en façade avant au rez-de-chaussée, en reprenant la trame d'origine de 1936 ;
- de prévoir l'entièreté des menuiseries extérieures de la façade avant en bois;
- de placer une nouvelle corniche en bois travaillée "à l'ancienne".

**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 à l'art. 4. du titre I. du RRU en ce qui concerne la profondeur de construction 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: P190/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Paroisse 31 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Younes Aouad

Objet / Betreft: construire un immeuble de 2 logements et abattre un arbre à haute tige

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé n°AN867: lot n°2, délivré le 10/11/1994;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/02/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2021;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble de 2 logements et abattre un arbre à haute tige;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogations au permis de lotir n° 867 ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que l'immeuble prévu est composé d'un rez-de-chaussée, deux étages et un étage sous-toiture à versants ;
- considérant que la façade avant est composée d'une porte d'entrée et 2 portes de garage au rez-de-chaussée, 2 larges baies par étage et une large lucarne 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que le revêtement de la façade est prévu en brique de ton clair, les châssis en aluminium de ton gris foncé et les lucarnes en zinc noir ;
- considérant que la façade arrière est composée d'une grande baie vitrée donnant accès au jardin au rez-de-chaussée, 2 larges baies par étage et une large lucarne en toiture ;
- considérant que dans la partie avant du rez-de-chaussée sont aménagés les 2 garages, un local vélo et poussette et un « cellier »
- considérant que le premier duplex est aménagé entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- considérant que celui-ci contient les salles de séjour en partie arrière du rez-de-chaussée et 4 chambres à coucher et une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que le 2<sup>e</sup> duplex comprend une salle de séjour, la salle à manger la cuisine, 2 chambres à coucher et une salle de douche au 2<sup>e</sup> étage et 2 chambres, une salle de douche et une salle de bain au 3<sup>e</sup> étage ;
- considérant que le projet déroge au PL AN867 art. 7. en ce qu'il prévoit une toiture à versant plutôt qu'une toiture plate ;
- considérant que la quasi-totalité des maisons du voisinage direct présente une toiture à versants ;
- considérant qu'il ne s'agit pas d'une prescription essentielle du permis de lotir de 1994 ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que l'unique voisin construit a une toiture plate ;
- considérant que le projet aligne la hauteur de sa corniche à la corniche du bâtiment voisin ;
- considérant dès lors que la cohérence de la perspective depuis la rue est préservée ;
- considérant par contre que le projet prévoit une large lucarne alignée à la façade avant ;
- considérant que celle-ci induit dès lors un décalage dans la hauteur des façades avant et accentue la hauteur par rapport au voisin de gauche ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'architecture de la lucarne, en la décalant par rapport à la façade avant ;
- considérant dès lors que, moyennant modifications, la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU en ce qui concerne la hauteur de la construction est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PL art. 6. en ce que le bâtiment a une profondeur de 15 m plutôt que de 13 m ;
- considérant que le projet s'aligne avec les façades arrière du voisin et du sur-voisin de gauche ;
- considérant que cette profondeur n'a pas d'impact négatif sur les parcelles voisines ;
- considérant qu'elle permet l'aménagement d'une pièce de séjour confortable au rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6. du PL est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PL art. 10. en ce qui concerne la terrasse ;
- considérant que la terrasse prévue fait la totalité de la largeur et non les 2/3 comme prévu par le PL ;
- considérant que celle-ci se situe au niveau du rez-de-chaussée, a une profondeur de 2 m et laisse donc une superficie perméable suffisante dans la zone de cours et jardin ;
- considérant qu'elle ne pose pas de problème en termes de vue ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 10. du PL est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PL art. 12. en ce que la zone de recul n'est pas plantée sur minimum 30% de la surface séparant l'alignement et la ligne de bâtisse ;
- considérant qu'un passage vers les garages ainsi que vers la porte d'entrée doivent nécessairement être aménagés dans cette zone ;
- considérant que les espaces restants entre les lieux de passage obligatoire sont plantés ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 12. du PL. est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art. 40. en ce qu'il ne prévoit pas de fondations de minimum 2,50 m ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant qu'il y a lieu de prévoir un mur de fondation de 2,50 m sous le niveau du trottoir au niveau de la façade avant ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 40. du R.B. n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre IV. art. 9. en ce que le couloir d'accès au logement au rez-de-chaussée a une largeur inférieure à 1,20 m et qu'il ne dispose pas d'une aire de rotation devant la porte d'entrée 1,50 m et à l'art. 10. en ce qu'il n'y a pas de dégagement de 0,50 m dans le prolongement de la porte d'entrée ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'il est important de conserver la possibilité d'aménager un logement pour personne à mobilité réduite au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il convient de revoir la disposition du rez-de-chaussée de sorte à respecter le titre IV du RRU concernant l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant dès lors que les dérogations aux art. 9. et 10. du titre IV du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que la nouvelle construction a lieu sur un terrain sur lequel vit un arbre à haute-tige ;
- considérant que la construction de cet immeuble ne peut se réaliser sans l'abattage de l'arbre à haute-tige ;
- considérant qu'il convient de prévoir des plantations dans le jardin pour compenser ;
- considérant que le projet prévoit 2 logements de grande taille, respectant les normes d'habitabilité du RRU ;
- considérant qu'aucun espace extérieur n'est prévu pour le logement du haut ;
- considérant qu'il serait envisageable de prévoir une terrasse en façade arrière, soit en diminuant la profondeur des étages, soit en remplaçant la lucarne en façade arrière par une terrasse encastrée dans la toiture ;
- considérant que le projet contribue au renforcement de l'offre en logement du quartier ;
- 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 sous réserve de:**

- reculer la lucarne en façade avant de sorte à en diminuer l'impact visuel depuis la rue;
- prévoir une terrasse à destination du duplex des 2 et 3<sup>e</sup> étages ;
- réaménager le rez-de-chaussée de sorte à respecter le titre IV du RRU ;
- prévoir des fondations de 2,50 m en dessous de la façade avant et latérale ;

**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 PL. art. 6., 7., 10. et 12 en ce qui concerne la toiture et sa hauteur, la profondeur de construction, la terrasse et la zone de recul 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: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: P726/2016 (PU)

Adresse / Adres:  
Avenue des Pagodes 153 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Chris Vu NGOC

Objet / Betreft: rehausser d'un étage une maison unifamiliale rez+2 avec commerce au rez-de-chaussée.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 7

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):

5

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande vise à rehausser d'un étage une maison unifamiliale rez+2 avec commerce au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants :  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu les 7 réactions à l'enquête publique portant notamment sur la terrasse avant, provoquant des vues directes et l'impact négatif sur la luminosité des maisons voisines et l'arrière de celles-ci, le caractère jugé oppressant de l'extension projetée, le gabarit de l'extension, jugé excessif, disproportionné par rapport aux immeubles voisins, et peu intégré à son contexte, le fait que le permis précédent autorisait déjà des rehausses jugées excessives, l'impact jugé négatif du projet sur les effets de vent et le caractère jugé trompeur des photos et documents fournis ;
- considérant qu'en situation existante le projet se présente comme suit ;
- sous-sol : un garage, une zone de stockage pour le commerce et l'entrée privative au logement
- rez-de-chaussée : un commerce avec un accès au logement
- 1<sup>er</sup> étage : espace de vie du logement
- 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres, un bureau et une salle de bain
- considérant qu'un permis (Réf: P46/2010) a été obtenu en 2010 pour l'extension d'un commerce existant (pharmacie) et pour la création d'une terrasse accessible au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant qu'en situation projetée le projet se présente comme suit ;
- sous-sol : un garage, une zone de stockage pour le commerce et l'entrée privative au logement
- rez-de-chaussée : un commerce avec un accès au logement
- 1<sup>er</sup> étage : espace de vie du logement
- 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres (de 19.9m<sup>2</sup>, 14.4m<sup>2</sup> et 11m<sup>2</sup>), un bureau (15m<sup>2</sup>) et une salle de bain
- 3<sup>ème</sup> étage : une chambre avec dressing et salle de bain de 63m<sup>2</sup>
- considérant que la demande prévoit de rehausser le bien d'un étage pour les besoins de la famille ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I, art.3 *implantation de la construction* en ce que la rehausse est implantée en arrière par rapport au front de bâtisse ;
- considérant que le retrait est réalisé dans le but de créer une terrasse en façade avant ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I, art.6 *Toiture* en ce que la rehausse dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas et la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que l'avenue est assez large mais que la rehausse serait toutefois particulièrement visible depuis l'espace public ;
- considérant que la rehausse prévue disposerait d'un bardage en bois de cèdre et de châssis en aluminium de couleur foncée ;
- considérant que l'extension projetée ne s'intègre pas à la façade avant ;
- considérant que le gabarit général de la rue est plutôt constitué de rez-de-chaussée + 2 niveaux ou de rez-de-chaussée+2 niveaux + toiture ;
- considérant néanmoins que l'immeuble concerné est déjà surélevé par rapport à la voirie et que la rehausse envisagée dépasse largement le profil des deux immeubles voisins ;
- considérant que la promiscuité du bâtiment par rapport à l'angle induit une très forte visibilité de l'extension projetée ;
- considérant dès lors que les dérogations au RRU titre I art 3 et 6 (implantation et hauteur) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge également au RRU Titre I, art. 4 *Profondeur* en ce que la rehausse dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- considérant que l'extension est destinée à une suite parentale de 63m<sup>2</sup> ;
- considérant la profondeur importante de cette rehausse ;
- considérant que celle-ci porte préjudice aux biens voisins, qui sont tous les deux moins profonds ;
- considérant que l'extension est fort visible pour les immeubles proches du coin de l'avenue du Pois de senteur ;
- considérant, de plus, que cette extension induirait une perte de luminosité au niveau des espaces intérieurs et des jardins des immeubles proches de l'angle ;
- considérant dès lors que les dérogations au RRU titre I art 4 (profondeur de la construction) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce que des garde-corps métalliques et des bacs à plantes sont prévus au niveau de la partie avant de la toiture plate ;
- considérant que ces garde-corps ressortent d'environ 2m par rapport à la face avant du nouveau volume ;
- considérant que ces garde-corps et ces bacs à plantes sont situés sur une zone censée être non-accessible et qu'ils ne s'accordent pas à la typologie de la façade avant ;
- considérant que la terrasse envisagée induit des vues directes vers les propriétés voisines et est susceptible d'induire des problèmes de promiscuité ;
- considérant qu'une terrasse a déjà été autorisée au niveau du 1<sup>er</sup> étage arrière ;
- considérant que les autres immeubles de la rue ne disposent pas d'une terrasse à l'avant ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021*

- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toiture plate) n'est pas acceptable ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles;
- considérant néanmoins, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis DÉFAVORABLE.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: H685/2021 (PFD)

Adresse / Adres:  
Chaussée de Haecht 1461 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ERICSSON - S.A. (Renaud OLMECHETTE)

Objet / Betreft: Implanter une nouvelle station de télécommunication multi-opérateur (Orange et Telenet) consistant en :  
- un pylône de 24m de type DE KERF supportant 12 antennes et 6 MW ;  
- une dalle en béton de 6m sur 6m avec clôture défensive pour abriter 8 armoires techniques.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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:**

- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) arrêté par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006;
- attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- attendu que le bien se situe dans un parc d'entreprises délimité par une voirie régionale ;
- vu que la demande est soumise à une enquête publique et à commission de concertation en raison de l'application de l'article 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 8 « hauteur d'une construction isolée » du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 26 août 2021 au 9 septembre 2021 et que aucune réaction écrite ou verbale n'a été formulée ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la Direction générale de Transport Aérien (DGTA) pour les motifs suivants : « les stations d'émission et leur antennes pour lesquelles un permis d'émission et un permis de bâtir est exigé » peuvent constituer un obstacle à la sécurité et l'efficacité de la navigation aérienne.
- considérant que le projet porte sur l'installation d'une nouvelle station de télécommunication multi-opérateur ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

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





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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que l'installation multi-opérateur est constitué, plus concrètement :
  - d'un pylône de type « de Kerf » de 24m de hauteur destiné à supporter :
    - 9 antennes pour l'opérateur Orange, parmi lesquelles six, celles du type H-Frame, dépassent d'un mètre la hauteur du pylône ;
    - 9 antennes pour l'opérateur Telenet ;
  - d'une dalle en béton de 6x6m avec une clôture défensive ;
  - de 8 armoires techniques au sol, 4 pour l'opérateur Orange et 4 pour l'opérateur Telenet ;
- considérant que l'objectif de cette installation est de couvrir la zone actuellement couverte par le site 30379B1\_1, situé sur le bâtiment Colruyt sis chaussée de Haecht 1385, qui fait partie d'un projet immobilier mixte conclu entre Colruyt group et City Dev. Brussels ;
- considérant que l'absence de couverture dans cette zone aurait un impact significatif pour les nombreux clients professionnels de l'opérateur ;
- considérant, que le nouvel emplacement prévu pour le nouveau pylône est situé sur un terrain de Idea Felt/City Dev, qui soutient l'implantation du pylône dans sa parcelle ;
- vu l'avis de la cellule Topographie de la Ville de Bruxelles attirant l'attention sur le fait que l'installation est projetée à l'intérieur d'une parcelle privée accessible par un chemin privé ;
- vu l'accord de principe au projet émis par Citydev Brussels ;
- considérant que l'emplacement prévu pour le pylône est le coin en intérieur d'ilot d'une parcelle faisant partie d'un parc d'entreprises délimité par la voie ferrée à l'ouest, la rue de la grenouillette au sud, la rue Middelweg au nord et la chaussée de Haecht à l'est et au sud ;
- considérant que l'ensemble de la dalle et le pylône constitue une nouvelle construction isolée ;
- considérant que l'emplacement de l'installation répond à une logique d'optimisation des signales des antennes parmi les entreprises environnantes ;
- considérant cependant que les façades des trois premiers bâtiments accessibles depuis la rue du Bassin Collecteur à partir de la chaussée de Haecht sont alignées en parallèle à la façade d'un autre bâtiment du parc d'entreprises, le bâtiment « Sigma Service Center » ;
- considérant donc qu'il y a lieu de garder cet alignement et de déplacer légèrement l'emplacement de l'installation afin de respecter le recul existant des trois bâtiments sans pour autant porter atteinte à l'efficacité des antennes ;
- considérant que l'installation proposée déroge à l'article n°5 « hauteur de la façade avant » du Titre I du RRU : en effet, la hauteur de cette installation sera largement supérieure à celle des entreprises l'entourant ;
- considérant cependant que ce type d'installation nécessite d'une certaine hauteur pour être effective ;
- considérant que les bâtiments entourant l'implantation choisie sont des industries pour lesquelles la présence proche de l'installation projetée n'implique pas de nuisances par rapport à l'éclairage ou les vues des espaces intérieurs ;
- considérant que l'ombre projetée par cette installation réduira très ponctuellement l'apport d'énergie sur les panneaux solaires des entreprises situées dans les parcelles voisines ;
- considérant, par conséquent, que l'installation ne porte pas de préjudices aux biens l'entourant et que la dérogation est acceptable ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE avec conditions :**

- de s'accorder aux éventuelles conditions émises par la DGTA dans son avis ;
- de déplacer légèrement l'emplacement de l'installation afin de respecter le recul existant des trois bâtiments alignés le long de la façade du bâtiment « Sigma Service Center » ;



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

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: C526/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Champ du Vert Chasseur 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ORREGO Development

Objet / Betreft: construire 2 extensions à l'appartement du rez-de-chaussée.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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 :

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° 99-04 QUARTIER DU VERT CHASSEUR délivré le 7/07/2008 ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé (n°: AN0958 lot n°3, délivré le 7/11/1996);
- 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 au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/05/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021;
- considérant que la demande vise à construire 2 extensions à l'appartement du rez-de-chaussée;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants: dérogation au permis de lotir n° 958 ;
- vu l'absence de réaction;
- considérant que les deux extensions sont prévues sur l'emprise actuelle du parking souterrain ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que la première est destinée à créer une troisième chambre et la seconde à réaménager l'espace salle-à-manger et cuisine afin de pouvoir aménager un nouveau bureau ;
- considérant que les deux extensions s'aligneront sur deux extensions déjà existantes ;
- considérant que les façades de l'extension côté chambres seront traitées avec les mêmes matériaux que les façades actuelles, soit un enduit sur isolant de couleur blanc cassé et un couvre mur en pierre bleue ;
- considérant que les façades de l'extension de la salle à manger seront principalement en menuiserie et seront de même couleur que les châssis de l'immeuble, à savoir gris moyens ; que les linteaux de cette extension seront habillés d'un bardage en bois type TRESPA de couleur gris anthracite ;
- considérant que les nouvelles toitures plates seront aménagées en toitures vertes extensives ;
- considérant qu'une nouvelle baie est créée dans la façade Est pour compenser la fenêtre bouchée par la création de la nouvelle chambre côté Nord ;
- considérant que les petits volumes annexes dérogent au permis de lotir AN958 art.B4.2. en ce que, cumulé avec les annexes déjà existantes, la largeur de saillies excède 4 m et le tiers de la largeur des façades ;
- considérant que le PPAS n°99-04 prévoit que les bâtiments existants situés en zone de bâtiment principaux peuvent s'étendre en emprise au sol de maximum 25% par rapport à la situation représentée sur le plan des implantations et gabarits ;
- considérant que l'augmentation prévue est de 27,65 m<sup>2</sup>, soit 14,5 % de l'emprise indiquée dans le plan 4b et est donc inférieur à ce qui est prévu par le PPAS ;
- considérant que les extensions sont construites sur l'emprise du parking en sous-sol et n'augmentent pas la surface imperméable de la parcelle ; qu'au contraire, les nouvelles toitures sont aménagées en toitures vertes extensibles ;
- considérant que ces nouvelles extensions permettent de créer des espaces de vie de qualité tout en ne portant pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. B4.2 du permis de lotir est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**La dérogation au permis de lotir en ce qui concerne les saillies au rez-de-chaussée est accordés pour les motifs évoqués ci-dessus.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021*

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

---

Réf. / Ref.: H465/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Chaussée de Haecht 1739 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ABI - CVR - S.A.

Objet / Betreft: mettre en conformité la construction d'un entrepôt démontable en fond de parcelle.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 2 dont une pétition de 63 signataires.

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 :**

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: P624/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Pépinière 16 – 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GEMOFI (Bichara)

Objet / Betreft: Modifier les façades et diviser un appartement au rez-de-chaussée du Bloc B.  
(modification du permis 04/PFD/660902).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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:

9

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à modifier les façades et diviser un appartement en deux appartements au rez-de-chaussée du Bloc B (modification du permis 04/PFD/660902) ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- vu l'avis favorable avec remarques du SIAMU du 12/07/2021, réf: T.2012.0799/9/APM/vh ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
  - Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
  - Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation.
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune réaction n'a été introduites
- considérant que le projet porte sur la modification du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué en date du 27 mai 2019 sous la référence 04/PFD/660902 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que ce permis tendait à changer l'affectation et transformer, avec surélévation, un immeuble de bureaux en immeuble résidentiel de 24 logements, que ce permis constitue la situation de droit ;
- considérant que les travaux de mise en œuvre du permis ont débuté le 06 janvier 2020 ;
- considérant que la demande répond aux conditions fixées par l'article 102/1, §1<sup>er</sup>, du CoBAT :
  - Les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ;
  - La modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
  - Tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés ;
- considérant que la demande consiste en une légère modification des façades de l'immeuble et la division d'un appartement en deux appartements au rez-de-chaussée du bloc B de l'immeuble situé rue de la Pépinière, 16 & 18 à 32 à 1000 Bruxelles ;
- considérant que 25 logements sont créés au lieu des 24 logements prévus initialement ;
- considérant que l'appartement de type 3 chambres situé au rez-de-chaussée, en situation de droit, au niveau du bloc B (Bloc central), se voit modifié et scindé en 2 appartements de 2 chambres qui respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;
- considérant que chaque appartement est composé d'un séjour avec cuisine ouverte et dispose de deux chambres ayant soit une salle de bain soit une salle de douche avec wc séparé, que chaque appartement a une buanderie et un wc pour les invités ;
- considérant que chaque buanderie est située dans l'espace d'une chambre, que pour l'appartement de gauche une porte de séparation entre l'espace sanitaire et la chambre serait utile, que pour l'appartement de droite la salle de bain et la buanderie devraient être inversées et qu'une porte de séparation entre l'espace sanitaire et la chambre serait utile ;
- considérant que les logements résultants de la division restent très spacieux ;
- considérant les façades sont modifiées par les différents revêtements utilisés et l'allègement de certaines colonnes du bâtiment ;
- considérant que la modification des structures fait suite à une étude de stabilité approfondie réalisée sur base des sondages rendus possibles après démarrage des travaux ;
- considérant que les matériaux de façade choisis sont des pierres de ton foncé et de ton clair et un enduit de ton clair ;
- considérant les façades des bâtiments sont composées de baies verticales alignées sur une trame horizontale, que les niveaux principaux reçoivent une finition de teinte claire tandis que les niveaux de toitures reçoivent une finition de teinte foncée ;
- considérant le dessin des façades a été modifié sensiblement, que les modifications apportent plus de clarté dans la lecture des volumes ;
- considérant que les traitements des matériaux de façade renforce également la lecture volumétrique ;
- considérant que la hauteur du soubassement en pierre bleue a été augmentée, qu'en façade à rue ce matériau recouvre toute la hauteur du rez-de-chaussée créant ainsi un socle, une assise pour le bâtiment ;
- considérant que le raccord du soubassement sur la façade latérale n'est pas harmonieux en ce qu'il y a deux hauteurs de soubassement sur la même façade et que cette différence est importante ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'harmoniser ce raccord afin d'unifier le soubassement et rendre la lecture de la façade plus claire ;
- considérant que le matériau des garde-corps est conservé, à savoir le verre, et est adapté en fonction de l'aménagement des terrasses ;
- considérant cependant que pour les garde-corps situés au niveau des châssis présentant uniquement un ouvrant oscillo-battant sans terrasse, les garde-corps sont maintenus uniquement devant les oscillo-battants afin d'éviter les couches de verre successives sur des plans serrés ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021*

- considérants que les matériaux proposés donnent leur rythme aux façades et s'intègrent au contexte bâti environnant ;
- considérant que certains types et divisions de châssis sont modifiés, que le matériau et la teinte restent identiques à la situation de droit, à savoir l'aluminium thermolaqué noir ;
- considérant que certains châssis coulissants sont remplacés soit par des châssis fixes simples, soit des ouvrants oscillo-battant soit des ouvrants double oscillo-battant ;
- considérant que cette solution permet d'alléger les façades et d'améliorer sensiblement les performances en matière d'isolation ;
- considérant que les modifications de façades reprises ci-dessus s'inscrivent dans le contexte architectural et urbanistique défini par le permis d'urbanisme initial ;
- considérant au regard des plans, que les aménagements projetés visent à respecter la volumétrie des pièces ; et que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;
- considérant que les logements disposent de qualités d'habitabilité satisfaisantes ;
- considérant, en ce qui concerne l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, qu'aucune modification majeure n'est apportée au projet initial ; que dès lors le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ne s'applique pas ;
- considérant que le niveau d'accessibilité du bâtiment est acceptable ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **AVIS FAVORABLE à condition :**

- **d'harmoniser le raccord du soubassement de la façade latérale afin d'unifier celui-ci et rendre la lecture de la façade plus claire .**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: D1062/2018 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Charles Demeer 31 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Sofia Harakat

Objet / Betreft: mettre en conformité l'aménagement d'un duplex 3 chambres comprenant le 2e étage et l'espace sous-combles ; la modification du pan arrière de la toiture en vue d'aménager un étage franc en recul de la façade arrière et une terrasse ; l'aménagement d'une lucarne supplémentaire ; et le remplacement des menuiseries en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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 :**

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande vise mettre en conformité l'aménagement d'un duplex 3 chambres comprenant le 2e étage et l'espace sous-combles ; la modification du pan arrière de la toiture en vue d'aménager un étage franc en recul de la façade arrière et une terrasse ; l'aménagement d'une lucarne supplémentaire ; et le remplacement des menuiseries en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants :  
dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;  
dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;  
dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que l'historique de la vue aérienne indique que la toiture a fait l'objet de transformations sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la vue aérienne de 1977 indique une toiture à deux versants couvrant l'entièreté du bâtiment ;
- considérant que la vue aérienne indique de 1996 indique que le pan arrière de la toiture a été modifié afin de créer un étage franc en recul au profit de la création d'une terrasse;
- considérant que la vue aérienne de 2019 indique la création de la lucarne ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant qu'en date du 16/11/2020, la Ville de Bruxelles a établis que des travaux ont été réalisés sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme : « *Le 15/10/2018 une demande de permis d'urbanisme a été introduite pour l'aménagement des combles et du deuxième étage en un logement duplex, la création d'une lucarne en toiture arrière, la modification de la façade arrière au niveau des combles et le placement de nouveaux châssis en façade avant (réf. D1062/2018). Le dossier de demande a toutefois été déclaré incomplet le 28/11/2018, et n'a jamais été complété. La réalisation des travaux qui font l'objet de la demande de permis a toutefois déjà été entamée : la lucarne a été réalisée et une terrasse a été aménagée sur le toit plat.* » ;
- considérant que le bien est en situation de droit un immeuble de rapport comprenant 3 logements (1 appartement 1 chambre aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage) ;
- considérant que le projet porte uniquement sur le 2<sup>ème</sup> étage et l'espace sous combles du bien ;
- considérant que le projet vise à étendre l'appartement existant au 2<sup>ème</sup> étage en créant un duplex de 3 chambres avec l'adjonction de l'espace sous-combles ;
- considérant que le deuxième étage est composé de trois chambres (11,7m<sup>2</sup>, 16,2m<sup>2</sup> et 10,6m<sup>2</sup>), un dressing et une salle de bain ;
- considérant que l'espace sous-combles est dédié aux pièces de vie comprenant le salon/la cuisine/la salle-à-manger ;
- considérant que l'espace sous-combles accueille également une mezzanine, l'ensemble forme un séjour d'une superficie de 56m<sup>2</sup>
- considérant que la mezzanine a une superficie plancher de 23m<sup>2</sup>, accessible depuis un escalier en colimaçon ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre II, normes d'habitabilité des logements, art. 5 relatif aux normes minimales de superficie (mezzanine), en ce que la hauteur sous plafond de la mezzanine est de 2m08 près de la fenêtre alors que le RRU prévoit minimum 2m10 ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable, en ce que la création de la mezzanine est dédiée à la création d'un espace pour les enfants ou de rangement et que la hauteur sous plafond la plus haute de cette mezzanine est de 2m26 ; qu'il y a lieu d'en faire un espace permettant de s'y déplacer aisément en cas de salle de jeux ou un uniquement un espace de rangement et non un espace de vie ;
- considérant que la hauteur sous plafond des pièces de vie est de 2m54 ;
- considérant que le projet prévoit également la mise en conformité de la modification du pan arrière de la toiture ; cette modification permet de créer un étage franc en recul par rapport à la façade arrière, cet espace en recul est aménagé en terrasse délimité par des garde-corps ; aussi une lucarne est aménagée au-dessus de ce niveau, cette dernière permet à la nouvelle mezzanine d'avoir une hauteur sous-plafond de 2.26m ;
- considérant que ces interventions induisent des dérogations au RRU Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords, art.4, 6 et 6§3 relatif à la toiture ; en ce que le nouveau profil de toiture dépasse de plus de 3.00m le profil le plus bas ; et que le garde-corps n'est pas intégré au volume bâti ;
- considérant que la première modification du pan de toiture est acceptable en ce que cet étage franc permet d'avoir un aménagement aisé de l'espace intérieur et permet également de libérer de l'espace pour aménager une terrasse ;
- considérant que le petit volume dédié aux WC est également acceptable en ce qu'il s'agit d'un volume ponctuel ;
- considérant qu'il relève de l'analyse des photos aériennes, que ces modifications sont peu impactantes sur le bien contigu et sont donc acceptables ;
- considérant de ce qui précède que la dérogation au RRU, Titre I, art.6 est acceptable ;
- considérant en ce qui concerne la lucarne ; que cette dernière induit une dérogation à l'article 6§2 en ce que le projet prévoit une lucarne dans le pan arrière de la toiture dépassant les 2/3 de la largeur de la toiture ;
- considérant que cet élément superposé à la façade inférieure est de plus inesthétique et ne se justifie pas au niveau des aménagements intérieurs ;
- considérant par conséquent qu'il y a lieu de supprimer cette lucarne et d'éventuellement placer une fenêtre de toit de plus petite dimension pour assurer une éclairage optimal de l'espace de vie ;
- considérant en ce qui concerne la terrasse, la rehausse du mur mitoyen et les garde-corps ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que le mur mitoyen de gauche a été rehaussé afin de rendre la terrasse conforme au Code-Civil ;
- considérant d'une part que la rehausse du mur mitoyen induit une dérogation au RRU, Titre I, art.4 et 6 et que d'autre part, que les garde-corps induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 ;
- considérant que la terrasse constitue le seul espace extérieur privatif du logement, qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins et qu'un garde-corps en acier de ton vert est prévu pour des raisons de sécurité ;
- considérant que les dérogations relative à la rehausse du mur mitoyen ne sont pas acceptables, en ce que la rehausse du mur mitoyen peut induire une nuisance pour les biens contigus ; et qu'il est possible d'aménager une terrasse conforme au Code Civil avec un recul de 1m90 sans rehausser le mur mitoyen ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 est acceptable moyennant adaptation de la terrasse ; à contrario, les dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 6 ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que ces restrictions ont un impact sur les aménagements intérieurs, et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la mezzanine en conséquence, et d'y faire soit un espace jeux, soit un espace de rangement ;
- considérant que le projet prévoit également la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant et en façade arrière ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre en façade avant sont des châssis en bois peints en blanc ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre en façade arrière sont des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que la porte de l'entrée cochère a également été remplacée par une porte sectionnelle dont le matériaux est blanc ;
- considérant que dans ce type d'architecture, les menuiseries confèrent au bien son aspect vernaculaire si caractéristique de la période Art Déco ; qu'en l'occurrence et d'après les photos fournies par l'architecte et les vues disponibles sur internet, les menuiseries ne semblent pas avoir été remplacées ;
- considérant cependant que la porte de garage d'origine, a été remplacée en infraction par une menuiserie de facture standard ; que pour accueillir cette nouvelle porte, le format de l'ancienne baie a dû être partiellement obturé.
- considérant que la nouvelle porte ne présente pas un niveau de finition comparable à l'ancienne menuiserie et dépareille la façade ;
- considérant que la façade arrière est cimentée en blanc ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications, 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 rehausse du mur mitoyen du gauche et prévoir un recul de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- de ne pas créer la lucarne et la remplacer par une fenêtre de toit ;
- de revoir l'esthétique de la porte cochère en façade avant afin de revenir à une situation proche de la situation de droit ;

**Les dérogations au RRU, Titre I art. 6, 6§2, 6§3 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**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: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: V429/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Venelle de l'Alchimiste 4 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Philippe Mercier

Objet / Betreft: construire une cave au sein d'une maison unifamiliale et en réserver une partie à la présence d'une activité productive, de type artisanale de type distillerie (mise en conformité) .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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 :**

11

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPA N° 50-20/21 AVENUE VERSAILLES PROLONGEE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Abrog Tot » en date du 03/04/2003 et qui a été totalement abrogé ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé 1.N° «Chemin Vert n° AN 968 »
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que le bien est le lot n°4 du P.L. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/04/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2020 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une cave au sein d'une maison unifamiliale et d'en réserver une partie à la présence d'une activité productive, de type artisanale (distillerie);
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. A1140/2020 ), introduite le 30/12/2021, ayant pour objet "exploiter une distillerie" qui est en cours de procédure;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/21 au 9/09/21 pour les motifs suivants: Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir , application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 968, et application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/09/21, et portant les références 2021.0770 du permis d'urbanisme (sans conditions) et du 23/08/2021 du permis d'environnement reprenant la condition suivante:
  - la baie de communication entre la zone de production et le reste de la cave doit être fermée par une porte coupe-feu de classe EI 30 à fermeture automatique ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir An N°968 en ce que celui-ci ne prévoit pas de cave dans l'habitation du lot n°4 et qu'il ne prévoit pas le placement d'une activité artisanale à cet endroit;
- considérant que la cave a déjà été construite sous le bâtiment dès l'origine de la construction du bâtiment ;
- considérant que cette cave n'entraîne aucun problème particulier pour les voisins du quartier ;
- considérant que le projet ne mentionne aucune information concernant la profondeur des fondations ;
- considérant que la superficie réservée à l'activité productive artisanale est inférieure à 250 m2, et donc compatible avec les prescriptions du PRAS ;
- considérant que cette distillerie est située au sous-sol, est de petite taille et n'entraîne pas de nuisance ni sonore ni olfactive pour le voisinage ;
- considérant dès lors que cette dérogation aux prescriptions du permis de lotir est acceptable;
- considérant que les combles ont été aménagés en 2 chambres spacieuses et une salle de douche ;
- considérant que les combles aménagés dans la demande ne dérogent pas aux normes d'habitabilité du titre II du RRU,
- considérant que les prescriptions du permis de lotir autorise l'aménagement de ces combles;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis existants en bois en façade avant par des châssis en PVC de couleur noire avec une nouvelle division apparente;
- considérant que la maison est de style moderne, et n'est pas situé ni dans une zone de protection d'un bien classé, ni en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS, et que la couleur de ces châssis s'intègrent bien à la façade du bâtiment ;
- considérant que le cercle décoratif autour de la petite baie donnant sur le dressing du premier étage en façade avant a été construit en briques « fleur de bruyère » de teinte claire, et non pas en bardage en bois comme prévu sur les plans de la situation de droit ;
- considérant que cette modification s'accorde avec le style architectural de la façade ;
- considérant que le projet déroge à l'article 9 du permis de lotir An N°968, en ce que toute la zone de recul a été imperméabilisée ;
- considérant que le PL, prévoit que la zone de recul « peut comprendre des allées d'accès aux constructions et aux garages, mais qu'elle ne peut en aucun cas servir de parking ou être aménagée à cet effet. La zone de recul doit être plantée sur 30% au moins de sa superficie » ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021*

- considérant que, dans le cadre du permis d'origine (réf : 1V01), délivré en date du 30/08/2001, le Collège des Bourgmestre et Echevins avait notamment imposé de respecter les prescrits du P.L. au niveau de la zone de recul ;
- considérant que le revêtement de la zone de recul (béton brut) est assez peu esthétique et intégrée à son contexte ;
- considérant qu'il convient de favoriser la perméabilité des sols afin de limiter les risques d'inondation et de favoriser la biodiversité ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 9 du P.L. n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède que , moyennant les modifications demandées, 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**

- rétablir les zones plantées de part et d'autres des voies d'accès au niveau de la zone de recul
- prévoir une porte coupe-feu de classe EI 30 à fermeture automatique pour la baie de communication entre la zone de production et le reste de la cave ;

**Les dérogations au prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne la construction de cave et la présence d'activités productive qui n'ont pas été initialement prévues sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**La dérogation relative à la perméabilisation de la zone de recul (article 9 du P.L.) est refusée.**



### **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: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: B125/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Beemdgracht 46 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Ahmet - Semra Demirel - Taspinar

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale dans le lotissement AN0258 (lot n°3)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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 :

12

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ; - vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPAS N° 80-30 "Quartier Beemdgracht" (n°80-30, approuvé le 26/03/1998) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé, Rue du Beemdgracht 3 lots (n°AN0258 : lot n°3, délivré le 29/05/1975) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S. ;
- vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois de Haren (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 22 – Bruxelles-Haren, site 1-17 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale dans le lotissement AN0258 (lot n°3) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-30 (Beemdgracht, 26-03-98), dérogation au permis de lotir n° 258 et dérogation au R.R.U. titre I art.6 (toitures – éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 10/08/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 16/08/2021 repris en annexe ;
- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide et que les parcelles contiguës sont bâties d'immeubles de gabarits R+1 + toiture à la mansart ;
- considérant que la demande prévoit de bâtir une maison unifamiliale 2 façades complétée d'une annexe en façade arrière, que la façade avant sera implantée sur le front de bâtisse ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit R+1 surplombés d'une toiture à la mansard, que ce gabarit est conforme au permis de lotir ;
- considérant que même si la hauteur sous corniche ainsi que le type de toiture sont conformes aux prescriptions du PPAS et du P.L., la pente de la toiture projetée déroge à l'art.3.1.7. du PPAS en ce que celle-ci est inférieure à 35° ; que l'objectif de ces prescriptions est d'ériger un lotissement cohérent et harmonieux ;
- considérant cependant que le profil de la toiture s'aligne au voisin de droite n°44 ; que dès lors la toiture de la nouvelle construction reste en harmonie avec le contexte urbain qui l'entoure ; que dès lors la dérogation à l'art. 3.1.7. du PPAS est acceptable ;
- considérant également que la maison projetée s'étend au rez-de-chaussée sur une profondeur de construction de +/-12m ; que ce volume consiste d'un corps de bâtisse principal de 10m de profondeur prolongée d'une annexe de +/-2 m de profondeur ;
- considérant que cette annexe déroge au PL AN0258 en ce que celle-ci est bâtie en dehors de la zone aedificandi et que la zone de jardin doit être libre de toutes constructions ; que cependant cette annexe est conforme aux prescriptions du PPAS qui autorise les annexes d'un niveau à toitures plates sur 50% de la surface de la parcelle ;
- considérant que cette annexe s'aligne sur le profil voisin de droite n°44, voisin le plus profond, qu'elle ne dépasse pas le voisin de gauche de plus de 3,0m ; que de plus celle-ci permet de créer un espace de vie qualitatif ouvert sur le jardin ;
- considérant dès lors que la dérogation au PL AN0258 est acceptable ;
- considérant également que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette annexe ; qu'elle est conforme au code civil en ce qu'un recul de 1,90m est prévu avec le voisin de gauche n°48 ; que cependant cette terrasse est bordée de garde-corps qui dérogent au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce que les garde-corps ne sont pas inclus dans le volume de la toiture ;
- considérant que cette terrasse s'aligne sur la terrasse du voisin de droite n°44 ; que du côté de ce voisin un mur mitoyen existe, qu'il permet d'éviter les vues obliques chez le voisin ; que le recul prévu du côté du voisin de gauche permet d'être conforme au Code Civil ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant cependant que les plans de la division parcellaire fournis dans la présente demande montrent une limite mitoyenne droite sur 2 m, qu'ensuite cette limite part en oblique jusqu'au bout du jardin ; qu'il y a lieu de préciser la localisation exacte de cette limite mitoyenne de gauche afin de pas causer de préjudices futurs avec les voisins ; que dès lors il y a lieu de fournir un mesurage exact de cette limite ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de l'annexe ; qu'elle est délimitée au niveau de la limite mitoyenne de gauche (n°48) par un mur mitoyen existant ; que du côté de la limite mitoyenne de droite (n°44) la demande prévoit la pose d'une palissade en bois sur toute la profondeur de la terrasse ; qu'elle prévoit également de prolonger le



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

mur mitoyen existant par une palissade en bois ; que ces palissades sont prévues sur une hauteur de +/-2,0m, qu'elles dérogent à l'art.9 clôtures du PPAS en ce que cet article impose que les clôtures entre propriétés soient en haies vives dont la hauteur ne peut dépasser 1,80m au-dessus du niveau du sol ;

- considérant du contexte urbain environnant à savoir un intérieur d'îlot verdurisé avec de grands jardins rappelant le caractère rural du quartier, qu'il y a dès lors lieu de supprimer les palissades en bois au profit de la plantation de haies vives ; que dès lors la dérogation au PPAS art.9 n'est pas acceptable ;

- considérant que la demande prévoit également la construction d'une citerne à eau de pluie dans la zone de cours et jardin ; que l'implantation de cette citerne déroge à l'art.4 du PPAS en ce que celui-ci précise que les zones de cours et jardins sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément, de cours ou de surfaces cultivées ; que dès lors la construction d'une citerne n'y est pas autorisée ;

- considérant cependant que vu la profondeur assez conséquente de la parcelle, l'impact de la construction d'une citerne dans la zone de jardin est minime ; que de plus d'un point de vue technique, il est plus préférable d'implanter la citerne en dehors de la zone aedificandi ; que dès lors la dérogation à l'art.4 du PPAS est acceptable ;

- considérant que la maison unifamiliale projetée répond aux normes minimales d'habitabilité et se distribue comme suit :

- rez-de-chaussée : un garage (un emplacement), le hall d'entrée + escalier d'accès aux étages et un espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert vers le jardin ;
- 1er étage : 3 chambres de respectivement 10,4m<sup>2</sup>, 10,1m<sup>2</sup> et 9,8m<sup>2</sup>, une salle de bain et WC et un bureau ;
- combles : une chambre parentale de 14,8m<sup>2</sup> avec salle de bain privative, et 2 chambres de respectivement 10m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup> et un local technique ;

- considérant que la hauteur sous plafond du 1<sup>er</sup> étage est de 2,50m, que celle-ci déroge au PPAS art.3.1.4 en ce que celui-ci prévoit que tous les locaux, à l'exception des locaux techniques, parking et cave, aient une hauteur sous plafond de 2,60m minimum ;

- considérant que cette hauteur est conforme au R.R.U. ; que le 1<sup>er</sup> étage abrite les chambres, que dès lors avoir une hauteur de 2,50m pour l'espace de nuit est très peu impactant sur la qualité de vie de ces espaces ; que dès lors la dérogation au PPAS art.3.1.4 est acceptable ;

- considérant également que la demande prévoit l'aménagement d'un garage en façade avant, que l'article 3.1.6 du PPAS stipule que les locaux des rez-de-chaussée doivent être des locaux habitables ; que dès lors le garage déroge à l'art.3.1.6 du PPAS ;

- considérant cependant qu'hormis le garage le rez-de-chaussée abrite des locaux habitables de qualités ; que de plus le garage permet de ne pas reporter le parcage sur la voirie publique ; que dès lors la dérogation à l'art.3.1.6 du PPAS est acceptable ;

- considérant que la demande prévoit de finir les façades avec de la brique de ton brun foncé sur la partie centrale et de briques de beige clair et de pierre bleue ; que la brique est le matériau prépondérant en façade ;

- considérant que la demande prévoit de poser des châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite à vitrage clair, que ces châssis sont conformes au permis de lotir ;

- considérant également que la demande prévoit de finir la toiture par des ardoises de teinte noire, que ce type de matériaux est conforme au permis de lotir ;

- considérant que la demande prévoit un sous-sol, qu'elle prévoit des fondations à 2,50m sous terre, que dès lors la face supérieure des plateaux des fondations, de même que la face supérieure des fondations des murs de la façade et des murs pignons dans les bâtiments principaux descendent à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir ;

- considérant que la demande déroge également au R.R.U. titre VIII art.3 en ce que la pente maximale d'accès au garage doit être de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant qu'il y a lieu de respecter cet article afin que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre VIII art.3 n'est pas acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- fournir un mesurage précis de la limite mitoyenne avec le voisin de gauche (n°48) ;
- supprimer les palissades en bois et prévoir une haie vive comme séparation entre les parcelles ;
- prévoir une rampe d'accès au garage avec une pente maximale de 4% ;
- il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au PPAS N° 80-30 "Quartier Beemdgracht" art.3.1.4. limites des hauteurs des espaces et des niveaux, art.3.1.6 Dispositions pour les rez-de-chaussée, art.3.1.7. toitures, art.4 zones de cours et jardins, au PL AN0258 toitures et profondeur de la construction et au R.R.U. titre I art.6 toitures (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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: A673/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Alexiens 11 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association Hospitalière de Bruxelles - Centre Hospitalier Universitaire Saint-Pierre (Franco CARRIERI).

Objet / Betreft: Installer des écrans acoustiques absorbants devant les groupes de refroidissement (GF01 et GF02) situés en toiture (niveaux 10 et 11).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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 :

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « Maison néoclassique » située Rue d'Accolay, 17 et « Maison », située Rue d'Accolay, 15 ;
- attendu que le projet vise à installer des écrans acoustiques devant les groupes de refroidissement (GP01, GP02 et GP03) situés sur les toitures des niveaux 10 et 11 ; Attendu que le projet a été soumis à l'avis des administrations et instances suivantes : la Ville de Bruxelles ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
  - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que le projet porte sur l'installation d'écrans acoustiques devant les groupes de refroidissement (GP01, GP02 et GP03) situés sur les toitures des niveaux 10 et 11 ;
- considérant que la demande fait suite à la plainte, auprès de Bruxelles-Environnement, d'un riverain habitant au Nord-Est du site au sujet du bruit généré par les groupes de ventilation ;
- considérant qu'une étude acoustique a été menée et a abouti au scénario d'atténuation faisant l'objet de la présente demande ;

13



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que les groupes de ventilation GP01 et GP02 sont implantés derrière des vantelles existantes sur la toiture du niveau 11 dont la façade est en troisième retrait par rapport à la rue des Alexiens, soit à 12m de l'alignement ;
- considérant qu'à cet endroit les panneaux acoustiques sont posés entre les groupes de ventilation et les vantelles, que la hauteur des panneaux ne dépassera pas celle des vantelles soit 3,5m de haut;
- considérant que le groupe de ventilation GP03 est implanté sur la toiture du niveau 10 dont la façade est en deuxième retrait par rapport à la rue des Alexiens, soit à 7,25 m de l'alignement ;
- considérant qu'à cet endroit les panneaux acoustiques sont posés dans le mètre qui sépare le groupe de ventilation et la façade, qu'ils sont 35 cm plus élevés que le groupe, soit 2,25m de haut et qu'ils sont implantés sur une longueur de 13,25m afin d'assurer une meilleure performance acoustique ;
- considérant que la couleur des panneaux acoustiques est celle des châssis et portes ainsi que celle des vantelles existantes, soit gris olive de type RAL 6006 ;
- considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 §3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que les groupes de ventilation sont existants et autorisés, que les écrans acoustiques proposés permettent d'atténuer le bruit qu'ils émettent ;
- considérant que l'implantation en retrait de l'alignement sur des niveaux élevés alors que la rue des Alexiens ne fait que 12 m de large rend les panneaux très peu visibles depuis l'espace public ;
- considérant qu'il faut se trouver au croisement de la rue de la Gouttière et la rue des Bogards à plus de 220 m en contre-bas pour apercevoir légèrement les panneaux du GP03, que l'incidence est donc négligeable ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au RRU, Titre I art. 6, 6§2, 6§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: 22/09/2021

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

Réf. / Ref.: P848/2016 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pré aux Oies lot 6 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mesdames Rachida et Najatte Kaaouss

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

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 :

14

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) AN1976 Harenberg / Rue Pré aux Oies, lot n°6, délivré le 28/01/2013 ;
- 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 au PRAS ;
- considérant que le terrain est destiné à la construction d'une habitation unifamiliale à caractère résidentiel permanent de type continu par le P.L. ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale mitoyenne ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) règlement sur les bâtisses (RB) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) 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 la maison présentera un gabarit de 3 niveaux surmontés d'une toiture à versants (45°);
- considérant qu'elle sera implantée à l'alignement ;
- contrairement à ce qui est mentionné sur un des deux plan d'implantation, le projet se situe sur le lot 6 et non sur le lot 7 ;
- considérant également qu'un des deux plan d'implantation reprend des cotations erronées ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant qu'il y a lieu de prévoir un seul plan d'implantation reprenant les cotations et données exactes ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de garage dans le bâtiment ;
- considérant que le bien aura une largeur de 6,40m, une hauteur sous corniche de 9,00m par rapport au niveau de la rue et une profondeur de 10,30 m en ce qui concerne le bâtiment principal augmenté de balcons d'une profondeur d'1.10m ;
- considérant que le projet prévoit une citerne d'eaux pluviales de 5000 L ;
- considérant qu'une terrasse en pavé de béton est prévue dans la zone de jardin ;
- considérant en ce qui concerne les clôtures que le projet prévoit des haies ;
- considérant que les plans proposent des murs mitoyens revêtus d'un bardage en ardoises en attente, d'un vide, d'une isolation et d'un bloc de 14 cm ;
- considérant que les deux biens mitoyens sont construits et que les bardages prévus n'ont plus lieu d'être ;
- considérant que le bien de droite n'apparaît pas sur les plans (**p935/2017**) ;
- considérant en conséquence qu'il y a lieu de redessiner l'implantation et les plans par rapport aux deux biens contigus en y incluant les clôtures mitoyennes ;
- considérant que le logement sera réparti comme suit :  
sous-sol : 3 caves  
rez: hall d'entrée, buanderie/salle d'eau, séjour et salle à manger 24.5m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante (SNE) de 5.53m<sup>2</sup>), cuisine 11m<sup>2</sup>  
1er : 2 chambres (11.71m<sup>2</sup> + 17m<sup>2</sup>), salle de bain et dressing, balcon ;  
2ème : idem 1er (11.71m<sup>2</sup> + 17m<sup>2</sup>), salle de bain et dressing, balcon;  
sous toiture : 1 séjour/cuisine 18m<sup>2</sup>, salle de bain, et chambre 7.37m<sup>2</sup> ( hsp>1.50m ) (maison kangourou), terrasse rentrante ;
- considérant que l'art.6. (aspect général) du permis de lotir prescrit que les habitations répondront aux règles générales d'esthétique et s'intégreront parfaitement dans le cadre environnant et que les baies et ouvertures seront traitées de manière sobre afin de ne pas briser la compacité et la simplicité des volumes ;
- considérant que les plans ne reprennent pas les voisins et qu'il est difficile dès lors de se prononcer sur l'intégration au cadre environnant ;
- considérant qu'il y aura lieu de dessiner sur plan une amorce de l'élévation comportant les matériaux et les baies pour les deux biens contigus ;
- considérant que les élévations comportent une erreur de numérotation des lots pour la parcelle sise au 73h ;
- considérant qu'il y a lieu de corriger le n° de lot ;
- considérant que l'art.7(gabarit) du permis de lotir prescrit que les constructions principales comprennent un rez-de-chaussée (avec garage), deux étages et une toiture à versants, que l'étage sous comble peut être aménagé, que la hauteur sous corniche est comprise entre 9m et 9,50m par rapport au niveau de la voirie le long de l'alignement au milieu de la parcelle considérée, que la pente des versants des toitures est fixée à 45° par rapport à l'horizontale, que les corniches en façade avant et arrière seront obligatoirement situées à la même hauteur, que la hauteur libre du rez-de-chaussée est de 2,50m, de 2,60m pour les 1er et 2ème étages, que le niveau du rez-de-chaussée se situe au-dessus du niveau de la voirie et sera le même par ensemble de minimum deux maisons et que suite à la dénivellation dans le terrain, les maisons unifamiliales doivent être construites en split-level (garage au rez-de-chaussée côté rue, séjour au niveau du jardin en façade arrière) ;
- considérant que le projet est conforme à l'article 7 du permis de lotir ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

- considérant que l'art 9 (terrasses, lucarnes) prescrit que des terrasses peuvent être autorisées en façade arrière au niveau de l'espace de vie, au-delà de la profondeur maximale des constructions. Dans ce cas, ces terrasses auront, une profondeur maximum d' 1,50 m et leur largeur ne pouvant en aucun cas excéder les 2/3 de la largeur de la façade arrière du bâtiment principal ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir en ce que la terrasse prévue au rez-de-chaussée en façade arrière dispose d'une largeur de 6.40m (max 4.22m) et d'une profondeur de 3.50m (max 1.50m) ;
- considérant en plus que cette terrasse se développe sur une superficie de 16.56m<sup>2</sup> dans un jardin dont la superficie est de 32.448m<sup>2</sup> (plus de 50%) et déroge donc également au RRU titre I art 12 et au RRU titre I art 13;
- considérant en effet que l'art 12 du titre I du RRU prescrit que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que l'art 13 du titre I du RRU prescrit que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que dans le cadre d'un permis de lotir récent, la dérogation à l'article 9 n'est pas acceptable ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction les dérogations au RRU titre art 12 et 13 ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une terrasse conforme au permis de lotir ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 (profondeur) en ce que les balcons (avec murs œillères) prévus en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dépasse le profil des biens contigus ;
- considérant également que les plans du permis de lotir prévoient une profondeur de construction de 10.30m ;
- considérant en conséquence que les balcons dérogent au permis de lotir en ce que ceux-ci dépasse d'1.10m la profondeur de construction ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale disposant d'un jardin et que ces dérogations ne sont pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer ces balcons ;
- considérant que le projet déroge au RB art 40 e ce qu'il n'est pas prévus de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28cm ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des murs mitoyen de 28cm en maçonnerie pleine ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 10 en ce que les chambres de 11.71m<sup>2</sup> aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>èmes</sup> étages disposent d'une superficie nette éclairante de 1.935 au lieu de 2.34m<sup>2</sup> minimum ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 3 en ce que la superficie de la chambre sous toiture dispose d'une superficie de 7.37m<sup>2</sup> ( hsp>1.50m ) ;
- considérant qu'aucune superficie n'apparaît sur les plans ;
- considérant que le RRU titre II impose des dimensions minimales (surface des pièces, hauteur sous plafond et volume) pour les logements neufs ;
- considérant que le titre II vise à donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements ;
- considérant que ces mesures ne sont pas respectées et que les dérogations au RRU titre II art 10 et art 3 ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les superficies minimales en terme d'habitabilité et d'éclairément ;
- considérant que ces superficies doivent être écrites sur les plans et non sur un document libre ;
- considérant qu'aucune dérogation n'a été ni sollicitée ni motivée ;
- considérant que celles-ci sont trop nombreuses et conséquentes ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2021

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

### Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir des fenêtres présentant une superficie conforme au RRU titre II art 10 ;
- respecter la superficie minimale de 9m<sup>2</sup> pour la chambre située sous-toiture ;
- supprimer les balcons en façade arrière ;
- prévoir une terrasse en façade arrière du rez-de-chaussée conforme au permis de lotir ;
- dessiner sur plan une amorce d'élévation avec baies, corniches, niveaux et matériaux des deux biens contigus avec numérotation correcte des n° de lots du permis de lotir ;
- prévoir un seul plan d'implantation reprenant les biens contigus et les côtes exactes ;
- écrire sur les plans les superficies habitables et les superficies nettes éclairantes ;
- prévoir des mur mitoyens de 28cm en maçonnerie pleine ;
- indiquer sur les plans la profondeur de construction des voisins en mitoyenneté à chaque niveau ;
- réaménager le rez de chaussée afin de ne pas présenter une buanderie, salle de douche, WC en façade avant ;
- prolonger le versant de toiture arrière jusqu'à la façade arrière de part et d'autre de la terrasse ;

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.

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

Considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois de Haren (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 22 – Bruxelles-Haren, site 1-17 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

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



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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