



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1390/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Dixmude 2 - 2A - 4 - 4A 1000 Bruxelles
Boulevard du Neuvième de Ligne 35 - 37 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: JACQMAIN - S.A.

Objet / Betreft: Installer une pompe à chaleur et des groupes d'air conditionné sur la toiture plate ainsi que placer un bardage périphérique.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 60-07bis Quartier Anvers - Yser (Zone 7) Bd. Léopold II entre Place Saintelette et porte d'Anvers », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/04/1993 ;
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Halles America : 21- 29 boulevard de Dixmude ; Halles des Producteurs : 6 boulevard de Dixmude) ;



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: 20/04/2022

- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à installer une pompe à chaleur et des groupes d'air conditionné sur la toiture plate ainsi que placer un bardage périphérique ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande porte exclusivement sur les travaux mentionnés dans l'objet de la demande de permis ;
- considérant que le bâtiment, constitué de 7 étages, présente une hauteur de 34 m (acrotère compris) ;
- considérant que le groupe technique est adossé à la cage d'ascenseur située au milieu de la toiture plate ;
- considérant que le groupe technique a une hauteur de 160 cm par rapport au niveau de la toiture et de 120 cm par rapport au niveau de l'acrotère, une largeur de 177 cm et une longueur de 415 cm (prolongeant les parois de la cage d'ascenseur)
- considérant que l'ouvrage est composé d'une structure de cadres en acier avec remplissage en parois anti-bruit de teinte gris clair
- considérant que le projet induit une dérogation au RRU Titre 1, art.6 §3 (toiture - éléments techniques) en ce qu'il n'intègre pas les éléments techniques dans le gabarit de la toiture (autre que les souches de cheminée, les panneaux solaires et les antennes) ;
- considérant que le PPAS n'a pas de prescriptions spécifiques concernant les étages techniques en toiture ;
- considérant que ce groupe vient s'accoler au volume existant ; ce qui permet de ne pas démultiplier les volumes en toitures ;
- considérant que cette rationalisation permet d'en atténuer la perception ;
- considérant l'impossibilité de placer le groupe technique dans d'autres locaux ;
- considérant que cette implantation permet de ne pas modifier l'aspect architectural du bâtiment ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée 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 RRU, Titre I, art.6§3 en ce qui concerne le groupe technique en toiture est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B211/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Quai au Bois à Brûler 19/3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bert Gybels

Objet / Betreft: Transformer l'espace chambres et le faux grenier (situation de droit) en un duplex 2 chambres et fermer une baie non conforme au Code Civil (mise en conformité).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/01/1983 qui classe comme monument la porte cochère sise Quai au Bois-à-Brûler n° 19 à Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux « ensembles de deux maisons traditionnelles » classés situés :
 - Quai au Bois-à-Brûler, 25 ;
 - Quai au Bois-à-Brûler, 14 ;
- attendu que le bâtiment est repris à l'inventaire Irismonument ;
- attendu que le projet vise à transformer l'espace chambres et le faux grenier (situation de droit) en un duplex 2 chambres et fermer une baie non conforme au Code Civil (mise en conformité) ;
- attendu que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- attendu que la demande ne doit pas être soumise à l'avis non conforme de la CRMS, en application de l'article 237, § 1er du CoBAT (les travaux en zone de protection ne sont pas de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé) ;
- 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 (ZH)



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: 20/04/2022

- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235)
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que le projet vise à autoriser des travaux au quatrième étage d'un immeuble d'habitation en vue de fermer une baie non-conforme au Code Civil et de mettre en conformité l'aménagement en duplex du bien avec une deuxième chambre (12m²) et une salle de bain (travaux déjà réalisé) ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que les plans de la situation de droit mentionnent 4 chambres et un espace rangement au 3^{ème} étage et un réduit sous les combles du 4^{ème} étage ;
- considérant que les hauteurs maximales sous-plafond sont d'environ 2,30m au 3^{ème} étage et de 2,10m au 4^{ème} étage, qu'une partie des surfaces sont sous les versants de la toiture ;
- considérant que le plan de coupe de la situation de droit présente un collage en miroir, que ce collage reprend le dessin de la façade avant qui est transposé à la façade arrière, que néanmoins cette situation semble correcte compte tenu des plans qui présentent des lucarnes sur les deux versants ;
- vu l'absence de dessin de façade arrière en situation de droit ;
- considérant que le plan du 4^{ème} étage (faux-grenier) indique 3 petites plateformes en façade avant et deux plateformes un peu plus larges en façade arrière, que celles-ci représentent les toitures des lucarnes des chambres du 3^{ème} étage ;
- considérant que la lucarne située en façade arrière côté mitoyen droit semble avoir été agrandie depuis au moins 1977 (voir Bruciel) ;

En ce qui concerne la situation projetée :

- considérant que la demande consiste à régulariser la création d'un duplex qui réunit le 3^{ème} et le 4^{ème} étage ;
- considérant que cette situation de fait permet d'avoir un appartement de 137m² habitable dont 100m² au 3^{ème} étage et 37m² au 4^{ème} ;
- considérant le logement à régulariser est composé, au 3^{ème} étage, d'un hall, d'un living de 29,5m², d'une cuisine de 12,5m², d'une chambre de 19,5m², d'une salle de bain, d'une réserve et d'un wc séparé ;
- considérant que la hauteur réelle sous plafond est de 2,40m, que cet étage est sous combles et que plus de la moitié des surfaces du logements sont sous cette hauteur, que c'est donc conforme au regard du Titre II du RRU ;
- considérant que les surfaces nettes éclairantes du séjour et de la chambre sont insuffisantes au regard du RRU, que nous sommes dans un bâtiment ancien et que cette situation est existante, que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est donc acceptable ;
- considérant que le 4^{ème} étage sous-combles a été aménagé afin d'intégrer une deuxième chambre de 12m², un espace bureau de 19m² et une salle de bain ;
- considérant qu'à cet étage la hauteur réelle sous faite est de 3,32m, que plus de la moitié des surfaces du la chambre sont sous, au moins, une hauteur de 2,20m, que c'est donc conforme au regard du Titre II du RRU ;
- considérant qu'une fenêtre, située dans le mitoyen côté droit au 4^{ème} étage, est obstruée, que cela permet de respecter le code civil et d'avoir un mur plein exploitable sur toute sa longueur ;



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: 20/04/2022

- considérant que l'ensemble des pièces nouvellement créées sont éclairées par des fenêtres de toit dont les surfaces nettes éclairantes sont suffisantes au regard du Titre II du RRU, que de plus leurs positions permettent des vues droites vers l'extérieur ;
- 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 un logement confortable ;
- considérant que le plan de la façade avant en situation projetée représente des châssis, une vitrine et des lucarnes ne correspondant pas à la situation de droit, que ces éléments ne font pas partie de la présente demande, qu'il y a donc lieu de corriger les plans en intégrant le dessin de la façade de la situation de droit dans le dessin de la situation projetée ;

Conclusions :

- considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur les biens relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de ceux-ci ;
- 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 de :

- remettre des plans corrigés : reprendre la façade en situation de droit et la retranscrire en situation projetée. Seules les fenêtres de toit font partie de la présente demande ;
- remettre un plan de la façade arrière en situation de droit.



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: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1096/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Waterloo 886 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TOTAL BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: implanter des installations techniques pour la recharge de voitures électriques (cabine haute tension, armoires électriques et bornes de recharges)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.), n°99-04 "Vert Chasseur", approuvé le 17/07/2008 ;
- 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 liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au P.P.A.S. ;



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: 20/04/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 19/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à implanter des installations techniques pour la recharge de voitures électriques (cabine haute tension, armoires électriques et bornes de recharges) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/05/2017 (réf. P.U. W548/2016) ayant pour objet " placer des parois et une toiture acoustique à l'entrée du car-wash existant";
- considérant que pour ce même bien un permis d'environnement a été délivré le 25/01/2016 (réf. P.E. W139/2016) ayant pour objet " Exploitation d'une station-service et un car-wash " (valable jusqu'à 16/03/2031);
- considérant que Bruxelles environnement a pris acte des modifications présentes dans la demande de P.U. actuelle le 29/10/2021 (ref. 04/IPEEXT/1811501) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 7/04/2022 pour le motif suivant : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet concerne les travaux suivants :
 - installation de 2 armoires techniques ;
 - installation d'une cabine haute-tension ;
 - installation des bornes de recharge ;
 - aménagement des emplacements de parking de recharge ;
- considérant que les deux bornes de recharges et leurs installations techniques sont implantées sur le site d'une pompe à essence ;
- considérant que la nouvelle cabine à haute tension, les 2 armoires électriques ainsi que les bornes sont implantées sur un espace non bâti de cette pompe à essence ;
- considérant que l'emplacement de ces installations rencontre la définition de la zone de cours et jardin du RRU : « partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral » ;
- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que seules les constructions d'agrément et de décoration y sont autorisées ;
- considérant dès lors que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- considérant que les installations projetées vont être placées sur un site d'une pompe à essence existante ;
- considérant qu'elle est déjà occupée par différentes installations, tel qu'une cabine à haute-tension, un séparateur d'hydrocarbures, des bornes à recharge d'essence... ;
- considérant que cette zone n'a pas vocation à être un lieu d'agrément et/ou de décoration ;
- considérant que la cabine à haute tension ne représente que 8,9m² ;
- considérant que ces éléments techniques sont nécessaires à la création des bornes de recharge ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.12 est acceptable ;
- considérant que la cabine haute tension projetée sera utilisée afin de placer des bornes de recharges à usages des voitures électriques ;
- considérant que ces bornes de recharge s'inscrivent dans une politique environnementale de la Région Bruxelloise de promouvoir l'utilisation de véhicules électriques pour ses habitants ;
- considérant, qu'à ce jour, la Région manque de bornes de recharges pour véhicules électriques ;
- considérant dès lors que la demande s'inscrit dans une démarche de transition écologique ayant pour but de promouvoir l'utilisation d'énergie plus propre ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2022

- 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 R.R.U., Titre I, art.12 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C778/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place de la Chapelle 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARTCHAP - S.P.R.L. (De Hemptinne)

Objet / Betreft: rehausser les deux chiens assis en façade latérale côté rue Blaes, modifier le pan de toiture le long du mitoyen de droite, ajouter deux lucarnes en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, créer des balcons, ajouter un volume au rez-de-chaussée, réaménager les logements et les caves, modifier une vitrine en façade avant, modifier l'ensemble des circulations verticales, modifier l'aspect des châssis en façade avant, démolir les cheminées, étendre le commerce, ajouter les fenêtres de toit dans le versant avant, isoler la façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

4

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

REPORTÉ en attente d'un reportage photographique des interventions déjà réalisées et d'une coupe et d'une élévation au droit de la réhausse le long du mitoyen n° 5.



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: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M476/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marguerite 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Isabelle De Smet

Objet / Betreft: placer des ardoises sur le mur pignon de droite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022.
- considérant que la demande vise à revêtir l'héberge de la façade latérale droite via des panneaux sandwich avec un revêtement d'aspect ardoisé, situé sur la mitoyenneté ;



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: 20/04/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/04/1902 (réf. T.P. 28060) ayant pour objet "construire une maison sur un terrain sur un terrain situé Square Marguerite" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/03/1965 (réf. T.P. 80537) ayant pour objet " construction d'une cheminée supplémentaire dans l'immeuble Square Marguerite 8 " ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été classé sans suite le 09/03/1989 (réf. T.P. 89920) ayant pour objet " a) une enseigne lumineuse simple face de 0,65m x 1,30 m, portant les textes "B.P.C. Express - Courrier -Ser- + n° tél." de ton bleu sur fond blanc - b) une enseigne lumineuse simple face de 0,65 m x 1m, portant les textes "Air Boorre Express" de ton bleu sur fond blanc" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/02/2012 (réf. PU M74/2011) ayant pour objet "placer une enseigne parallèle au dessus de la vitrine « TITRE-SERVICE, DIENSTENCHEQUE » et 4 autocollants sur la vitrine" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/01/2020 (réf. PU M23/2018) ayant pour objet " changer l'affectation et rénover le rez-de-chaussée commercial (titre-services) en studio en modifiant la façade, rénover la cave d'un immeuble d'appartements et la dalle en zone de recul en y intégrant des bacs à plantes" ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Zone de protection de site : Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston") ;
- considérant que le gabarit de l'immeuble est rez-de-chaussée + 4 niveaux + toiture à versants avec 2 étages dans les combles ;
- considérant que le revêtement actuel de l'héberge de la façade latérale droite est un cimentage mais que celui-ci est soumis aux ravages du « gel-dégel », absorbe l'humidité et forme des ventres de bœuf (gonflement du cimentage) ;
- considérant que le projet est donc la pose d'un lattage chevrons 80x 40 mm et de panneaux sandwich sur l'héberge mitoyenne de la façade latérale droite ;
- considérant que cette demande est considérée comme un travaux d'entretien ;
- considérant que les panneaux sandwich comprennent un isolant PIR (Polyisocyanurate) entre deux feuilles rigides en tôle d'ardoise en acier (parement extérieur) et tôle d'acier linéaire (parement intérieure) ;
- considérant que le revêtement extérieur sont des ardoises de ton gris granit RAL 7026, posées de manière linéaire horizontale ;
- considérant que seules les conduits de cheminées sont revêtus d'ardoises de ton anthracite sans panneaux sandwich ;
- considérant que l'héberge de la façade latérale gauche est déjà revêtue d'un parement en ardoises de ton gris granit/anthracite ;
- considérant qu'aucune demande de permis ne semble avoir été demandée pour la pose de ces ardoises ;
- considérant, cependant que contrairement à la demande de permis, où les ardoises sont posées de manière linéaire horizontale, ces ardoises sont posées à claire-voie ;
- considérant que l'architecte note que d'autres murs pignons proches sont également recouverts par un bardage ardoise, tels que les bâtiments situés Square Ambiorix 7 et 43-44-45 ;
- considérant que les propriétaires de la parcelle mitoyenne droite, située au Square Marguerite 9, ayant pour référence cadastrale : 6^{ème} division section F n° 63 A2, ont été avertis de cette demande de permis d'urbanisme via recommandé ;
- considérant que la façade latérale droite en situation existante ne correspond pas à la réalité car une baie vitrée s'y trouve ;
- considérant qu'en situation projetée sur la façade latérale droite ainsi que sur le plan du 5^{ème} étage, la baie est recouverte de panneaux sandwich avec un revêtement d'aspect ardoisé ;



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: 20/04/2022

- considérant que la demandeuse de permis, a stipulé par e-mail le 17/02/2022 que cette baie sera toujours présente en situation projetée ;
- considérant que cette baie a été autorisée dans le cadre du permis d'urbanisme (référence communale : M23/2018) ;
- considérant que cette baie est vraisemblablement présente depuis plus de trente ans, et que le code civil prévoit que la servitude de vue peut donc être maintenue ;
- considérant donc qu'il y a lieu de corriger les plans en veillant notamment à ce que le projet ne prévoit pas de dérogation au R.R.U., titre II, article 10 au regard de la situation de droit ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **ne pas poser de panneaux sandwich en face de la baie vitrée située au 5^{ème} étage sur la façade latérale droite ;**

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: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M707/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Place du Nouveau Marché aux Grains 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Guy Cloquet

Objet / Betreft: demande initiale : Changer l'affectation d'un immeuble de logement vers établissement hôtelier, rénover et restaurer la façade avant et la toiture
demande modifiée: rénover, restaurer la façade avant et la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

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

- attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation et 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 ;
- vu les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 16/07/1998 et du 03/06/1999 classant comme ensemble la totalité des vestiges de la Première Enceinte sis rue Sainte Catherine, 40-42 et rue du Vieux Marché aux Grains, 2-4 et 8-12 à Bruxelles ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 19/07/2001 classant comme monument un ensemble de maisons néo-classiques sis place du vieux marché aux grains n°9 à Bruxelles ;
- considérant que la demande modifiée vise à rénover un immeuble de logement étudiants, rénover et restaurer la façade avant et de la toiture ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de 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) ;
 - application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
 - application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Ensemble de maisons néoclassiques » située Place du Nouveau Marché aux Grains 19) ;



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: 20/04/2022

- vu qu'en 2008, le bien a fait l'objet d'une demande de PU, avec avis de la CRMS, pour les travaux de rénovation de l'habitation et de la toiture (PU 04/PFU/197309 daté du 30/06/2008), et que le permis a été refusé sur base de l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 19/12/2008 ;
- vu le permis d'urbanisme (PU 04/PFU/544881), octroyé le 01/02/2016 sur base de l'avis conforme favorable sous réserve de la CRMS émis en sa séance du 03/06/2015 et notifié le 15/06/2015 pour les travaux de rénovation de la toiture et la transformation du 2^e étage ;
- considérant que le permis a été prorogé pour une durée d'un an à partir du 01/02/2018, mais que les travaux de rénovation n'ont jamais été exécutés ;
- considérant que dans ce précédent permis, il était clairement stipulé que la situation de droit de l'immeuble ne comportait pas de chambres au rez-de-chaussée arrière, affecté en atelier, les chambres aménagées sans autorisation présentant de nombreuses dérogations aux normes d'habitation ;
- considérant dès lors que la situation de droit de l'immeuble s'apparente à un logement collectif étudiant de 11 unités ;
- considérant que le précédent avis défavorable de la commission de concertation du 29/09/2021 concluait qu'un avis favorable pourrait être émis aux conditions suivantes :
 - modifier les plans en vue de répondre aux remarques de l'avis défavorable du SIAMU (réf. T.1988.1318/4/HT/dd) émis en date du 19/07/2021 ;
 - aménager une zone de jardin en pleine terre équivalente sur au moins 25% de la profondeur de la parcelle afin de satisfaire aux exigences de la prescription 0.6. du PRAS ;
 - ne pas affecter l'immeuble en appart hôtel et maintenir l'affectation de logement étudiant conforme à la situation de droit ;
 - respecter les conditions et objections de l'avis conforme de la CRMS du 26/07/2021 ;
- considérant que le projet modifié en date du 01/02/2022 vise plus précisément à :
 - maintenir l'affectation existante de logement étudiant.
 - aménager deux grandes salles communes au sous-sol (cuisine et multimédia) et une buanderie côté place.
 - aménager deux chambres au rez-de-chaussée, avec salle de douche et toilettes privatives.
 - aux premier et deuxième étages aménager trois chambres par étage, également avec SDD et toilettes privatives.
 - aménager 3 chambres au troisième étage.
 - rénover la toiture plate qui recouvre le fond de la parcelle et la recouvrir d'une toiture verte.
 - supprimer le volume occupé par la deuxième cage d'escalier en façade arrière et reconstruire un nouveau volume dans le plan de la façade et du versant de toiture et y intégrer une cage d'escalier centrale.
 - agrandir les baies en façade arrière et remplacer les châssis existants (en aluminium et PVC) par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris foncé.
 - en façade avant, restaurer la porte d'entrée et la porte-fenêtre en bois du balcon du 1^{er} étage, remplacer des châssis en PVC existants par des châssis en bois peint, modifier des baies de l'étage-attique afin de restituer la corniche entre les étages (disparue probablement entre 1910 et 1958 lors du remplacement des oculi) et se rapprocher des dimensions des anciens oculi.
 - restituer un enduit sur la façade avant, remettre en état le balcon axial du premier étage, les caches boulins au dernier étage, restituer la corniche entre le 2^{ème} étage et l'attique, restaurer le mur acrotère et remplacer le couvre-mur actuel (supposé en béton) par un élément en pierre-bleue ;
 - rénover entièrement la toiture en bâtière et y installer des fenêtres de toit, supprimer le plancher des combles ;
- considérant que le projet modifié est dispensé de l'avis de la CRMS, mais que les conditions émises dans l'avis conforme daté du 26/07/2022 restent d'actualité ;
- considérant que le projet modifié n'est pas soumis au titre IV et VII du RRU. En effet, le projet concerne une rénovation et réaménagement sans changement d'affectation, sans travaux majeurs.
- vu l'avis du SIAMU T.1988.1318/7 favorable sous réserve au projet du 06/04/2022 ;



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: 20/04/2022

- considérant que les locaux communs aménagés dans l'entresol cave sont fonctionnels et adaptés à la nouvelle affectation du bien ;
- considérant, que le projet modifié maintient les locaux communs (séjour et cuisine) aménagés dans l'annexe arrière qui recouvre entièrement la parcelle en lieu et place d'une affectation d'atelier, que le précédent avis de commission de concertation invitait le demandeur à rétablir une zone de jardin en pleine terre équivalente sur au moins 25% de la profondeur de la parcelle, compte tenu notamment du fait que la surface de cette annexe est conséquente et qu'il serait tout à fait possible d'en réduire la superficie au bénéfice d'un jardin en pleine terre sans que la fonctionnalité des lieux de séjour communs n'en soit altérée ;
- considérant que cette disposition améliorerait l'éclaircissement et les qualités d'habitabilité des pièces communes du rez-de-chaussée ;
- considérant que cette intervention aurait l'avantage de répondre à la prescription 0.6. du PRAS qui recommande d'améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et d'y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que cette intervention permettrait d'améliorer sensiblement les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément bâti dans un milieu urbain très minéral, sans altérer les qualités d'habitabilité du bien, et au contraire en les renforçant ;
- considérant que les chambres aménagées aux étages disposent de bonnes qualités d'habitabilité et que le déplacement de la cage d'escalier dans le corps de l'immeuble permet d'implanter des sanitaires sans altérer les qualités volumétriques des pièces d'habitation existantes en façade avant ;
- considérant que la démolition du volume existant en façade arrière permet d'implanter une cage d'escalier de comprise dans le plan de la façade arrière, sans plus avoir recours aux volées extérieures donnant accès à la toiture de l'annexe arrière ;
- considérant que les interventions en façade principale et en toiture s'effectuent dans le respect des caractéristiques patrimoniales et esthétiques de ce bien classé, à condition de respecter intégralement les conditions émises par la CRMS dans son avis conforme du 26/07/2021 ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- d'aménager une zone de jardin en pleine terre équivalente sur au moins 25% de la profondeur de la parcelle afin de satisfaire aux exigences de la prescription 0.6. du PRAS ;
- de respecter les conditions et objections de l'avis conforme de la CRMS du 26/07/2021 ;
- de respecter les conditions émises dans l'avis SIAMU T.1988.1318/7 favorable sous réserve au projet ;

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 sur le tracé de la première enceinte urbaine du 13^e siècle et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, Pentagone) – <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 enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1281/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Emile Wauters 100 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Valerie Marques

Objet / Betreft: adjoindre les combles à l'appartement du 3^{ème} étage en vue d'aménager un duplex 3 chambres ; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture; aménager une terrasse sur le toit plat de l'immeuble et fermer la terrasse au 3^{ème} étage (mise en conformité) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7^o 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 mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à adjoindre les combles à l'appartement du 3^{ème} étage en vue d'aménager un duplex 3 chambres ; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture; aménager une terrasse sur le toit plat de l'immeuble et fermer la terrasse au 3^{ème} étage (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce bien les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont établi en 2018 que le bien se compose de 4 logements en situation de droit ;
- considérant que l'étude des vues aériennes du bien montre que le bien actuel a été construite entre 1935 et 1944 ; la volumétrie actuelle apparait dès 1944 ;
- considérant qu'à partir de 2016 la toiture plate est utilisée en terrasse et une lucarne est construite dans le pan arrière de la toiture ; qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour ce faire ;



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: 20/04/2022

- considérant que la situation de fait du bâtiment indique que les combles ont été adjoints à l'appartement du quatrième étage afin de créer un duplex ;
- considérant de plus, que les terrasses arrière ont été fermées au moyen de châssis ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art. 4 du titre I du R.R.U (profondeur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne le nouvel aménagement intérieur :

- considérant que le projet prévoit de créer deux chambres supplémentaires sous toiture afin de créer un appartement de type duplex – 3 chambres ;
- considérant que le duplex se développe ainsi :
 - 1^{er} niveau : séjour, cuisine, pièces d'eau et 1 chambre,
 - 2^{ème} niveau : 2 chambres ;
- considérant que pour ce faire la cage d'escalier commune est privatisée à partir du troisième étage ;
- considérant que les nouvelles chambres sous toiture répondent au R.R.U titre II en termes de superficie plancher, d'hauteur sous plafond et de surface éclairante ;
- considérant que la terrasse qui accueillait le wc a été fermée au moyen de maçonnerie et de menuiseries ;
- considérant que cet espace maintient le wc et qu'une salle de douche a été ajoutée ;
- considérant que le réaménagement intérieur de l'appartement induit une dérogation au R.R.U Titre II, article 8, en ce que le WC donne maintenant directement dans la salle à manger ;
- considérant néanmoins qu'avant le WC se trouve un sas permettant de créer un accès vers le WC ;
- considérant de plus que l'aménagement était déjà comme ça au moment de l'achat de l'appartement ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que l'espace salle-de-douche/WC se trouve derrière la cuisine ; qu'il n'est pas possible de le ramener plus près des chambres en ce que les descente d'eau se trouve à cet endroit ;

En ce qui concerne la fermeture de la terrasse :

- considérant qu'en façade arrière la situation de droit indique une terrasse ; que sur cette dernière se trouvait le WC ;
- considérant que cette terrasse a été fermée au moyen d'un châssis permettant d'accéder au WC sans devoir passer par l'extérieur ;
- considérant que la fermeture de la terrasse induit une dérogation au RRU, Titre I, art.4 (profondeur) ;
- considérant que la fermeture de la terrasse dépasse le profil mitoyen le moins profond et vient s'aligner au profil mitoyen e plus profond ;
- considérant que la dérogation est acceptable ; en ce que cela permet d'accéder aux points d'eau sans devoir passer par l'extérieur ;

En ce qui concerne les travaux en toiture :

- considérant qu'afin d'amener de la lumière naturelle dans la chambre 2 et de pouvoir accéder à la toiture, une lucarne a été construite dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la lucarne respecte les prescriptions du R.R.U Titre I, art.6§2 ;
- considérant que la lucarne donne accès à une terrasse sur le toit plat de l'annexe de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/04/2022

- considérant que la terrasse est en recul de 1.90m par rapport au n°102 et côté jardin afin de limiter les vues ;
- considérant que par rapport au n°98, elle s'adosse au mur acrotère voisin qui est plus haut ;
- considérant que la terrasse déroge au R.R.U, Titre I, article 6§3 en ce qu'elle présente des garde-corps ;
- considérant que cet article précise que la toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; de plus, seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que les garde-corps assurent la sécurité de la terrasse ;
- considérant que cette terrasse permet de créer un espace privatif extérieur et donc d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant néanmoins que la terrasse est non conforme au code civil (le mur par rapport au n°98 n'a pas 1.90m de hauteur) ;
- considérant que le bien de gauche (n°98) a effectué des travaux afin d'aménager une terrasse sur toute la toiture plate, de transformer le volume de la toiture et de rehausser les murs acrotères ; qu'il ensemble pas exister de permis d'urbanisme pour ce faire ; que dès lors cela ne peut être pris comme une situation de référence ;
- considérant qu'il y a lieu de créer une terrasse conforme au Code Civil ;
- considérant que la dérogation est acceptable, moyennant modification afin de créer une terrasse conforme au Code Civil ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **créer une terrasse sur toiture conforme au Code Civil ;**

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

Les dérogations au R.R.U Titre I, article 4 et 6§3 et Titre II, article 8 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: 20/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V913/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vleurgat 109 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jean-Pierre Pirson

Objet / Betreft: changer la destination d'un hall commun d'un immeuble de logement en surface commerciale, et réaliser une terrasse à l'arrière du bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 04/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un hall commun d'un immeuble de logement en surface commerciale, et réaliser une terrasse à l'arrière du bâtiment ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPA) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur la profondeur de la terrasse et le risque que celle-ci présente des vues vers les propriétés voisines ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/03/2022, repris en annexe et portant les références T.1995.1878/9 ;



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: 20/04/2022

- considérant que les conditions émises dans cet avis nécessitent pas d'adapter les plans ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment ;
- considérant que l'immeuble possède, outre l'accès au sous-sol, 2 entrées séparées : l'une menant aux cages d'escalier et d'ascenseur desservant les logements, l'autre menant à la surface commerciale qui occupe le rez-de-chaussée ;
- considérant que le hall d'entrée menant au commerce est actuellement commun et sert à entreposer les vélos des habitants des étages ;
- considérant que la demande vise à rattacher ce hall à la surface commerciale, et à changer sa destination de logement à commerce ;
- considérant qu'à l'origine du bâtiment, le commerce actuel était destiné à du bureau et le hall d'entrée était ouvert sur ce bureau ;
- considérant que des emplacements vélos sont aménagés au sous-sol, à côté des emplacements de parkings, accessibles par la rampe de garage ;
- considérant que, même si cet aménagement n'est pas idéal, il est plus pratique que celui qui existe actuellement, dans le hall d'entrée ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant qu'un second volet de la demande concerne l'aménagement d'une terrasse en bois à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'actuellement, l'aménagement de l'espace extérieur est constitué d'une cour pavée au rez-de-chaussée, surmontant la partie arrière du parking du sous-sol et longeant les côtés gauche et arrière de la parcelle, d'une cour basse d'1,15m de large à l'arrière du sous-sol, et d'une pente pavée reliant les 2 niveaux ;
- considérant que l'espace n'est pas utilisable et peut poser des problèmes de sécurité en raison des différents niveaux ;
- considérant que le projet vise à recouvrir l'ensemble d'une terrasse en bois sur plots, accessible pour le commerce ;
- considérant que cette terrasse repose sur une structure légère en bois et qu'aucun remblais n'est prévu ;
- considérant que les garde-corps existants sont supprimés ;
- considérant que la construction de ce plancher en bois n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que le sous-sol est privé de l'arrivée de lumière naturelle dont il bénéficie actuellement ;
- considérant toutefois qu'il ne comprend pas de locaux habitables, que les fenêtres existante donnent en effet sur le parking ;
- considérant que cette terrasse améliore l'aménagement extérieur de la parcelle ;
- considérant cependant qu'il serait intéressant d'étudier la possibilité de végétaliser partiellement cet endroit, afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les travaux projetés n'impliquent pas de modification de la façade avant et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 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 plantations sur la terrasse.



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