



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: S1363/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Sint Lendriksborre 3 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SECURITAS - N.V.

Objet / Betreft: Ultgebrede vergunning voor de exploitatie van een industrieelgebouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

1

- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een stedelijk industriegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- overwegende dat het om een uitbreiding van een bestaande milieuvergunning gaat: toevoeging van 45 parkeerplaatsen (regularisatie van parkeerplaatsen die vroeger werden geweigerd);
- overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat:
 - In de vergunning van 2017 (verlenging met ref. 598463 die geldig is van 17/07/2017 tot 27/07/2032) 39 van de aangevraagde 84 parkeerplaatsen werden toegestaan als afwijking, na analyse en beoordeling van de verstrekte informatie rond het parkeren.
 - Bij deze analyse en beslissing (2017) werd hoofdzakelijk rekening gehouden met volgende elementen, namelijk met de patrouillewagens, het aantal bezoekers per dag, dienstwagens en het aantal werknemers.
 - Het in de studie van 2017 vermelde aantal werknemers bedroeg 400 en dit aantal is identiek met de informatie afkomstig uit de studie van 2020. De gevraagde aanvullende vrijstelling (van 45 parkeerplaatsen) heeft betrekking op het aantal werknemers, zonder dat de aangeleverde verklaringen (mobiliteitssituatie) of de vervoerssituatie in zijn geheel, onder de werknemers gewijzigd is. Er zijn met andere woorden geen nieuwe elementen toegevoegd die het vrijstellen van de 45 parkeerplaatsen rechtvaardigen.

GUNSTIG Advies op voorwaarde dat de cobrace/BWLKE wetgeving wordt gerespecteerd:

- De 39 parkeerplaatsen die in 2017 werden goedgekeurd kunnen blijven. De 45 extra parkeerplaatsen die nu aangevraagd worden, worden niet toegestaan. Bovendien moeten de parkeerplaatsen die momenteel aanwezig zijn bovenop de vergunde 199 plaatsen zo snel mogelijk buiten gebruik worden gesteld (waaronder dus ook de 38 niet vergunde parkeerplaatsen op de grasdallen).



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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1084/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aérodrome 51 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Michaël - Harmony Hermans - Jamolet

Objet / Betreft: construire une lucarne en façade arrière

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire une lucarne en façade arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/12/1979 (réf. T.P. 67625) ayant pour objet la "construction d'un immeuble à un étage" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/10/2021 (réf. P.U. A1236/2019) ayant pour objet " construire une annexe au rez-de-chaussée (mettre en conformité) " ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la demande concerne la transformation de la toiture 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

- considérant que le projet vise la pose d'une lucarne en façade arrière ;
- considérant que d'après les plans transmis par l'architecte, la situation existante respecte la dernière situation de droit ;
- considérant que l'habitation dispose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles ;
- considérant que la demande ne concerne que le niveau des combles ;
- considérant qu'en situation de droit et existante, les combles étaient aménagés d'un hall, de 2 chambres, d'un local WC, d'un débarras et d'un grenier ;
- considérant qu'en situation projetée, les combles sont aménagés d'un hall donnant accès directement à une nouvelle chambre qui comprend également un débarras ;
- considérant que depuis ce hall, une salle de douche et un dressing sont aménagés ;
- considérant qu'une salle-de-bain est déjà présente au 1^{er} étage ;
- considérant donc, que les combles ne comprennent plus qu'une unique chambre, et non deux comme en situation existante ;
- considérant que cette chambre est une chambre parentale de 16,60 m² ;
- considérant que cette maison unifamiliale comprenait 5 chambres et une salle-de-bain ;
- considérant qu'avec cette demande, la maison comporte désormais 4 chambres avec une salle-de-bain et une salle de douche ;
- considérant qu'une lucarne est construite dans la chambre afin d'agrandir sa surface habitable et de permettre d'augmenter sa superficie nette éclairante via une grande baie vitrée ;
- considérant que les 2 fenêtres de toit en façade arrière sont enlevés ;
- considérant que cette lucarne comporte 2 fenêtres dont une ouvrante en oscillo-battant ;
- considérant donc qu'un garde-corps vitré de 1m10 de haut est placé devant ce châssis ouvrant afin de respecter les normes de sécurité ;
- considérant que ces châssis sont en alu de ton anthracite ;
- considérant que les autres châssis de la façade arrière, en situation existante sont en PVC de ton blanc ;
- considérant que la lucarne est revêtu d'un bardage zinc prépatiné de ton gris quartz sur une toiture en tuiles de ton rouge ;
- considérant que la toiture de cette lucarne est revêtu d'une étanchéité ;
- considérant que, d'après les photographies remises, le voisin de droite possède une lucarne avec le même type de revêtement, tandis que celui de gauche semble posséder une lucarne en ardoises de ton gris anthracite ;
- considérant que ce projet déroge au R.R.U., titre I, article 6 § 2, en ce que la lucarne dépasse de plus de 2 mètres le profil de toiture ;
- considérant que cette dérogation est minime et n'a pas d'incidence négative sur les voisins ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- 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.6 en ce qui concerne la hauteur de la lucarne 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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1229/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Nord 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Couet & Associés

Objet / Betreft: remplacer les garde-corps et les couvre-murs des terrasses des 5ème et 6ème étages d'un immeuble existant

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):

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 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 16/11/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022;
- considérant que la demande vise à remplacer les garde-corps et les couvre-murs des terrasses des 5ème et 6ème étages d'un immeuble existant ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/11/1897 (réf. P.U. TP 18256) ayant pour objet "vitrine";



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: 26/04/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/08/1902 (réf. P.U. TP 18256) ayant pour objet " Percer une fenêtre ";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/09/1961 (réf. P.U. TP 73597) ayant pour objet " Démolir 2 immeubles et reconstruire bâtiment à 6 étages";
- considérant que le projet vise au remplacement et la mise aux normes des garde-corps des 5ème et 6ème étage en façade avant, d'un immeuble à appartements ;
- considérant que cette immeuble est constitué de 7 niveaux et que les 2 derniers niveaux sont munis chacun d'une toiture terrasse ;
- considérant la dégradation de ces garde-corps de terrasses existantes : fissures et éclats importants sur le vitrage de ceux-ci ;
- considérant que la hauteur de ces garde-corps est de 73 cm ;
- considérant que l'ancrage des garde-corps ont fait éclater le couvre-mur en pierre, provoquant des infiltrations importantes ;
- considérant que ces différent éléments ne permettent pas une sécurisation optimale des terrasses et présentent également un risque accru de chutes ;
- considérant que le projet vise le remplacement de ces garde-corps par des nouveaux-corps en aluminium anodisé de teinte noire (identique à l'existant) et d'apparence similaire comprenant un vitrage transparent feuilleté et une partie vide ;
- considérant que la hauteur de ces nouveaux garde-corps est de 1m20 ;
- considérant que les couvre-murs existants en pierre bleue sont remplacés par des nouveaux couvre-murs de même matériau ;
- considérant que la façade avant va être remise en état via un nettoyage hydrogommage, un travail de déjointoyage et une remise en peinture des lisses en acier dans l'optique de conserver au mieux l'état de la façade et de remédier aux quelques défauts de joints ;
- considérant que le dernier permis octroyé autorise un seul appartement de 2 chambres au 6ème étage ;
- considérant qu'en situation existante le 6ème étage est composé de 2 logements ;
- considérant que le demandeur estime l'urgence qu'implique la sécurité des occupants par la mise aux normes des garde-corps et le risque accru de chute de par l'état dégradé de ces derniers ;
- considérant que la mise en conformité du 6ème étage fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;
- 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 la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A423/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Abattoir 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: OKIMO - S.A.

Objet / Betreft: d'une part à modifier le revêtement de toiture (mise en conformité); et d'autre part à mettre en peinture les châssis et la porte d'entrée de la façade avant en marron et à remplacer une porte de garage en façade avant par une porte de garage sectionnelle de ton marron

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022;
- considérant que la demande vise à d'une part, à modifier le revêtement de toiture (mise en conformité); et d'autre part, à mettre en peinture les châssis et la porte d'entrée de la façade avant en marron et à remplacer une porte de garage en façade avant par une porte de garage sectionnelle de ton marron ;
- considérant que certains 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 que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/09/1903 (réf. T.P. 2882) ayant pour objet "Construction" ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/03/1993 (réf. P.U. A8/1992 et T.P. 108922) ayant pour objet "transformer l'immeuble à usage résidentiel (3 appartements d'une chambre et d'un flat), commercial (ateliers-dépôts +/- 824 m2) et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (A.S.B.L. S.O.S. Médecins Brussels : +/- 186 m2)";
- vu le refus de permis d'environnement (réf. P.U. A85/1996) notifié le 14/11/1996 pour le même bien et ayant pour objet « showroom de voitures » ;
- considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. CL2/2/2006/283361), introduite le 04/12/2006, ayant pour objet " 1) Dépôts de véhicules usagés et hors d'usage (19 places) - 2) Salles d'exposition de véhicules - 19 places autorisées" et est valable jusqu'au 23/11/2021 ;

Concernant les mises en conformité :

- considérant que la toiture était revêtue de tuiles noires en dernière situation de droit ;
- considérant, qu'actuellement la toiture est revêtue de tuiles de ton orange ;
- considérant qu'aucune demande de changement de revêtement de toiture n'avait été effectuée auparavant ;
- considérant que la demande de permis vise, notamment, ce changement de revêtement de toiture ;
- considérant au regard de la photo aérienne, que la plupart des toitures autour du bien ont également de toitures à versants composées de tuiles de la même teinte ;
- considérant dès lors, que cette intervention est acceptable ;

Concernant le projet :

- considérant que les châssis des 1er, 2ème et 3ème étages ainsi que la porte d'entrée du rez-de-chaussée, en façade avant, étaient en mÉRANTI de teinte naturelle en dernière situation de droit ;
- considérant que ces châssis sont actuellement peints en bleus foncés ;
- considérant que la demande porte, notamment sur la mise en peinture en marron (RAL 8011) ;
- considérant que la division apparente des châssis n'a pas été modifiée (dossier avec pour références communales : A8/1992)
- considérant que le permis ne prévoyait pas de cintrer les châssis ;
- considérant que cette demande ne propose pas de revenir à l'état initial des châssis ;
- considérant que la demande vise également le remplacement de la porte de garage ;
- considérant que cette porte de garage est actuellement en PVC de ton bleu foncé ;
- considérant que cette porte de garage est remplacée par une porte sectionnelle motorisée en PVC de teinte marron (RAL 8011) ;
- considérant que la porte de garage sectionnelle ne s'intègre pas dans cette façade historique, reprise à l'inventaire ;
- considérant, également, que cette porte ne s'intègre pas dans le contexte existant car il existe encore plusieurs portes de garage en bois dans la rue, avec deux parties ouvrantes et une imposte fixe ;
- 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 placer une porte sectionnelle en PVC au droit du garage mais une porte en bois respectant les caractéristiques de la porte d'origine ;**
- **lors du prochain remplacement, prévoir des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine ainsi que le cintrage (tel que le permis ayant pour référence T.P. 2882).**

La Commission de concertation invite également le maître d'ouvrage à introduire une demande de permis d'environnement pour le dépôt de véhicules usagés et hors d'usage (19 places) et les salles d'exposition de véhicules (19 places) ;

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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M421/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marguerite 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Pro Economics - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part modifier la structure portante et remplacer certains châssis en façade avant en rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part changer la destination d'un bureau à un logement une chambre au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) «N° 06-02 Quartier "Véronèse"», ayant fait l'objet d'un arrêté de type «Cobat 04 - Arrêté PPAS» approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 24/07/2015 ;
- 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.) ;
- 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 ;



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: 26/04/2022

- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part à modifier la structure portante et à remplacer certains châssis en façade avant en rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part à changer la destination d'un commerce en un logement une chambre au rez-de-chaussée ;
- considérant que certains 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 que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/11/1972 (réf. T.P. 92035) ayant pour objet "construire un immeuble à appartements" ;
- considérant que le projet est situé dans une zone de protection de site : Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, à savoir l'Hôtel Van Eetvelde, situé à l'Avenue Palmerston ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 29/03/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) en date du 04/04/2022 ;

Concernant le projet :

- considérant que le projet porte sur la transformation d'une partie d'un immeuble existant, au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet vise, notamment, le changement de destination d'un commerce vers un appartement une chambre ;
- considérant que ce logement est accessible via une entrée commune donnant sur le Square Marguerite ;
- 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 que le logement comprend un hall d'entrée donnant sur une volée de 3 marches d'escalier avec accès à la cuisine et à la salle de séjour, qui ont une surface totale de 28,68 m² ;
- considérant que la chambre est accessible depuis le séjour mais également via une porte ouvrante aménagée à rue ;
- considérant que la salle de bain est uniquement accessible via la chambre ;
- considérant que la ventilation de l'appartement est garantie par un apport d'air frais continu au travers de grilles invisibles dans les châssis en façade à rue pour la chambre et le séjour ;
- considérant qu'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) reprend l'air vicié de la cuisine et de la salle de bain ;

Concernant les mises en conformité :

- considérant que la structure portante a été modifiée par rapport à la dernière situation de droit, dont notamment, le mur porteur situé entre le bureau et le magasin qui a été déplacé en situation existante ;
- considérant que la demande vise cette mise en conformité car celle-ci n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande vise à remplacer certains châssis existants en aluminium anodisé de teinte naturelle en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium anodisé de teinte naturelle avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que les châssis prévus sont de même type-matériaux, couleur, profil que les châssis existants en façade à rue ;



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: 26/04/2022

- considérant que le remplacement des châssis permettrait d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble, sans altérer négativement la composition de la façade à rue ;

Concernant la transformation en logement :

- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant que le projet est conforme au R.G.B.Q ;
- considérant que cette demande est conforme au PPAS et notamment à la prescription 2.1 du même PPAS (zone d'habitation prioritaire renforcée) ;
- considérant que le projet est conforme au titre II du R.R.U.(normes d'habitabilité) ;
- considérant néanmoins que l'espace de l'appartement reste exigu et que sa configuration, sur un angle, reste compliquée pour y établir un logement ;
- considérant néanmoins qu'il s'agit d'un logement uniface ;
- considérant que le logement en question ne dispose pas d'espace extérieur ;
- considérant que le logement ne dispose d'aucune fenêtre en façade arrière ;
- considérant que le logement est situé au rez-de-chaussée et qu'il ne dispose pas de vues apaisées et dégagées vers l'extérieur ;
- considérant que la porte aménagée à rue directement à l'intérieur de la chambre est susceptible de mettre à mal la privacité du logement ;
- considérant que le logement reste quoiqu'il en soit en contact avec la rue ;
- considérant que la configuration de ce local se prête davantage à l'établissement d'un bureau ou d'une profession libérale ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant néanmoins, de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant mais est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de ne pas changer la destination en logement.

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



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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A844/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Auguste Orts 3 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RENTHOTEL BRUSSELS - S.A. (Conscience)

Objet / Betreft: remplacer les châssis en bois peints en gris par des châssis en aluminium verts (mise en conformité)

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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° 80-41 Quartier "Orts-Devaux" (Ilot Bourse) », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 09/07/1998 ;
- 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, 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 « Intérieur de la Taverne Falstaff, façades à rue et toitures de plusieurs immeubles de la rue Maus et de la rue du Midi » au n°17 rue Henri Maus ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'il y est repris comme ayant été édifié en 1885 par l'architecte Charles GYS, et décrit comme un immeuble de style éclectique, en pierre blanche et calcaire, sis place de la Bourse avec retours d'angles dans les rues Paul Devaux et Auguste Orts ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/08/2021 ;



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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis en bois peints en gris par des châssis en aluminium verts (mise en conformité) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 31/03/2022 ;
- considérant que la CRMS n'a pas encore donné suite à la demande d'avis ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois de couleur gris vert RAL7033 en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium de couleur vert sombre RAL6021, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant qu'une partie des châssis en bois a déjà été remplacée par des châssis en aluminium, à savoir à peu près 21%, et qu'une autre partie est aussi en cours, totalisant à peu près 42% des fenêtres ;
- considérant que le PPAS interdit les châssis en pvc mais pas ceux en aluminium ;
- considérant que ces châssis reprennent les divisions et les reliefs de châssis traditionnels avec un cadre ouvrant qui n'est pas affleurant au cadre dormant, et avec des meneaux ;
- considérant que le cintrage des châssis a été respecté, par exemple sur l'oriel rue Auguste Orts ;
- considérant que les nouveaux châssis devraient tendre à respecter l'esthétique des châssis traditionnels en accord avec le style éclectique de la façade ;
- considérant que les panneaux de remplissage entre le rez-de-chaussée et le premier étage ont été conservés en bois, que ces panneaux ne sont pas vraiment visibles depuis l'espace public, ceux-ci se trouvant derrière un balcon avec garde-corps en ferronnerie ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique et acoustique de l'immeuble ;
- considérant les difficultés d'entretien que posent les châssis en bois peints et que les châssis à mettre en conformité sont de bonne facture ;
- considérant que le remplacement des châssis restant permettra d'uniformiser les châssis sur leur couleur, pour du vert RAL6021 ;
- considérant dès lors que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que l'impact esthétique sur les perspectives depuis ou vers le bien classé est très réduit ;
- considérant que la demande est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de donner plus de relief aux châssis projetées et à ceux déjà en place maintenus.

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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P940/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pré aux Oies 164 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Xhevdet - Bedrije Beka - Osmani

Objet / Betreft: d'une part à diviser une maison unifamiliale en 2 logements et étendre le bâtiment côté jardin sur 3 niveaux, et d'autre part mettre en conformité la construction d'un abri de jardin

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé : « 11 loten voor groepsgebouw voor een of meergezinswoningen aan 1 of 2 verd, Rue Servandoni et Rue du Pré aux Oies, 1130 Bruxelles », Ref. régionale : 43/FL/126_00, Non Périmable, délivré le 26/11/1971 sous conditions (lot 10) ;
- 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 la demande a été introduite en date du 13/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part à diviser une maison unifamiliale en 2 logements et étendre le bâtiment côté jardin sur 3 niveaux, et d'autre part mettre en conformité la construction d'un abri de jardin ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1



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: 26/04/2022

- alignement §2 mitoyenneté)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- 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 (maintient d'une surface perméable)
- dérogations au permis de lotir n° 165
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : « Prairies marécageuses de la ferme du Castrum », situé rue du Pré aux Oies à Bruxelles (date AG2 : 18/07/1996) ;
- 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 qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée sur caves, 2 étages avec toiture plate ;
- considérant que le rez-de-chaussée est occupé par un garage, une buanderie et un local de stockage, qu'on retrouve le séjour au premier étage avec une terrasse côté jardin, et qu'il y a 3 chambres au deuxième étage ;
- considérant qu'en situation de fait, la zone de recul a presque été entièrement minéralisée, que seul deux bandes de végétation de plus ou moins 40cm subsistent le long des limites mitoyennes ;
- considérant que la terrasse du premier étage a été fermée par un châssis vitré ;
- considérant qu'il existe un abri de jardin de 2m50 de large et 6m62 de long, implanté en fond de parcelle ;
- considérant qu'en situation projetée, le bâtiment est allongé en direction du jardin ; de 7m30 au rez-de-chaussée, et de 4m11 au premier et deuxième étage ;
- considérant qu'il est prévu au rez-de-chaussée de faire « des espaces de rangements », que le premier étage est aménagé comme un logement 1 chambre, que le deuxième étage est aménagé comme un logement 2 chambres ;
- considérant que le projet ne prévoit pas qu'au moins une unité puisse disposer de la jouissance privative du jardin ;
- considérant en effet que la nouvelle extension du rez-de-chaussée est indiquée comme étant « des locaux de rangements », or ceux-ci disposent d'un local de 33,6m², d'un local de 14m², tous deux largement vitrés sur le jardin, et d'une salle-de-bain, s'apparentant ainsi plutôt à un logement une chambre ;
- considérant dès lors qu'il y a déjà lieu de revoir le programme du projet, et les plans, pour conserver une unité de 3 chambres avec l'accès privatif au jardin, en plus de l'éventuel logement 2 chambres ajouté, en liant le logement une chambre du premier étage avec les locaux du rez-de-chaussée afin de l'agrandir en 3 chambres ;
- considérant en outre que le projet déroge au PL n°165, sur plusieurs aspects :
 - la profondeur de l'immeuble dépasse 14m au rez-de-chaussée, soit 17,19m,
 - les lots sont destinés à du logement unifamilial et non à des immeubles d'appartements,
 - l'immeuble n'a qu'un seul garage alors qu'il y a 2 logements,
 - la zone de recul est imperméabilisée à plus de 50% ;
- considérant que pour la profondeur de l'immeuble, celui-ci suit le volume construit du voisin gauche, volume qui a été autorisé ;
- considérant que le voisin droit n'est pas construit ;



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: 26/04/2022

- considérant que l'immeuble ainsi agrandi peut accueillir aisément une unité de logement supplémentaire, à condition que l'unité de logement principal conserve 3 chambres et l'accès privatif au jardin ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que l'absence d'un garage peut être accepté, compte tenu qu'il s'agit d'une construction existante, et que le projet prévoit en contrepartie d'aménager un local vélo de 2m par 2m70 au rez-de-chaussée ;
- considérant en revanche que l'imperméabilisation de la zone de recul à plus de 50% n'est pas acceptable, que cela déroge aussi à l'article 11 du Titre I du R.R.U. ;
- considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformé en espace de stationnement ;
- considérant que ces dérogations sur l'aménagement de la zone de recul ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de modifier le projet afin d'aménager au moins la moitié de la surface en jardinet planté en pleine terre, et de réduire les zones dallées strictement aux accès piéton et voiture, à savoir une largeur maximale de 1m45 pour l'entrée de la maison, et de maximum 2m63 pour l'accès au garage ;
- considérant que la toiture plate couvrant l'extension du rez-de-chaussée n'est pas aménagée en terrasse, que des garde-corps sont prévus devant les baies au premier niveau côté jardin pour empêcher l'accès ;
- considérant qu'il y a lieu de végétaliser cette toiture inaccessible ;
- considérant que la construction de l'extension n'implique pas de modification du mur mitoyen gauche existant ;
- considérant que la demande comprend aussi la mise en conformité d'un abri de jardin existant ;
- considérant que cet abri fait plus de 9m², soit 16,55m², qu'il n'est dès lors pas dispensé de permis ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction lourde, sur dalle en béton, avec des murs principalement en blocs de béton et une toiture métallique ;
- considérant que ce volume, de par son implantation, déroge au Titre I du R.R.U. articles 3, 4, 6 et 12 (implantation, profondeur et hauteur, ainsi que à l'aménagement des zones de cours et jardins) ;
- considérant qu'il déroge aussi au PL n°165, ce dernier ne définissant pas de zone constructible en zone de cours et jardins ;
- considérant cependant que cet abri a une hauteur limitée entre 1m54 et 2m49, selon l'inclinaison du terrain et de la toiture ;
- considérant que cette construction n'est pas établie contre les limites du terrain, que le jardin a une grande profondeur et que dès lors cette construction ne provoque aucune gêne pour les jardins voisins ;
- considérant que ce bâtiment n'a d'autre fonction que celle de stockage ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur brune, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la nouvelle division s'accorde bien avec la typologie de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

- considérant que d'autres bâtiments dans la rue présentent des châssis en PVC brun, que ce matériau s'intègre bien dans ce contexte ;
- 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 :

- lier le logement du premier étage avec les locaux arrière du rez-de-chaussée en ajoutant une circulation verticale intérieure afin d'agrandir ce logement en 3 chambres, et qu'il bénéficie ainsi de la jouissance privative du jardin ;
- aménager au moins la moitié de la surface de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre, et de réduire les zones dallées strictement aux accès piéton et voiture, à savoir une largeur maximale de 1m45 pour l'entrée de la maison, et maximale de 2m63 pour l'accès au garage ;
- végétaliser la toiture plate couvrant l'extension au rez-de-chaussée ;

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 :

- PL n°165 relatives à l'immeuble principal (profondeur de plus de 14m, absence d'un garage par logement, création d'une seconde unité de logement)
- R.R.U. Titre I articles 3, 4, 6, et 12, ainsi qu'au PL n°165 en ce qui concerne l'abri de jardin (implantation, profondeur, hauteur, aménagement de la zone de recul)

sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au PL n°165, à l'article 11 et 13 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne l'aménagement des zones de reculs et la maintien d'une superficie perméable sont refusées.

Bruxelles Environnement est défavorable à l'abri de jardin tel que présenté.



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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C798/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de la Cambre 70 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: remplacer les châssis existants au 5ème étage par des châssis en PVC (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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants au 5ème étage par des châssis en PVC (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise uniquement à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de division et de couleur identique aux châssis existants ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que le profilé des nouveaux châssis sont plus épais et peu esthétiques ;
- considérant qu'il semblerait que d'autres menuiseries de l'immeuble ont été renouvelée sans cohérence ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant qu'il est souhaitable lors du prochain remplacement des châssis de remplacer les châssis existants par des menuiseries en bois avec des profilés correspondants aux châssis originaux et à la typologie 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 :

- prévoir lors du prochain remplacement des châssis, des menuiseries en bois avec des profilés correspondants aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T428/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Toulouse 24 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Paolo De Romanis

Objet / Betreft: créer 3 unités de logements et créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture; démolir la lucarne dans le pan avant; créer un espace bureaux au rez-de-chaussée; créer des annexes au rez-de-chaussée et premier étage; créer des terrasses sur toiture en façade arrière (mise en conformité); remplacer la lucarne dans le pan avant par et la deux lucarne à deux pans

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Belliard-Etterbeek », approuvé le 18/02/2016;
- 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 administrative, zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée, catégorie I bâtiments remarquables et/ou historiques, monuments classés, zone de bâtiment annexe et zone de cour et jardin au P.P.A.S.;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 23/04/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 05/10/2021;
- considérant que la demande initiale visait à créer 3 unités de logements et créer deux lucarnes une dans le pan avant de la toiture et l'autre dans le pan arrière de la toiture; créer un espace bureaux au rez-de-chaussée; créer des annexes au rez-de-chaussée et premier étage; créer des terrasses sur toiture en façade arrière (mise en conformité);



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: 26/04/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/05/1880 (réf. TP23050) ayant pour objet « construire une maison sur un terrain vague » ;
- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/04/1883 (réf. TP23052) ayant pour objet « construire deux maisons sur un terrain vague » ;
- considérant qu'au vu des archives le bien a été construit comme une maison unifamiliale avec une profondeur de 15m35;
- considérant qu'il s'agit d'une maison de type néoclassique, présentant un gabarit R+2+T ;
- considérant que la situation de fait et l'étude des photos aériennes du bien montrent que le bien a fait l'objet de diverses transformations sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que le bien situé au n°26 (construit en même temps que le n°24) présente deux lucarnes à deux pans en façade avant ; que l'étude aérienne du bien indique que ces deux lucarnes à deux pans étaient également présents sur la toiture du n°24 ; qu'ils ont été remplacés dans les années 1970 ;
- vu l'enquête publique sur la demande initiale qui s'est déroulée du 14/10/2021 au 28/10/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; application de la prescription générale 0.6 du PRAS ; application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-41 (Belliard-Etterbeek, 02-03-2016) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur le vis-à-vis qu'engendrent les terrasses et sur l'occupation du rez-de-chaussée en bureau ;
- vu l'avis sur la demande initiale du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/10/2021 portant les références T.2021.0897/1 ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 16/11/2021 ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 26/11/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 21/02/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que les nouveaux plans ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial;
- considérant que le projet modifié vise à créer 3 unités de logements et créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture; démolir la lucarne dans le pan avant et la remplacer par deux lucarne à deux pans; créer un espace bureaux au rez-de-chaussée; créer des annexes au rez-de-chaussée et premier étage ; créer des terrasses sur toiture en façade arrière (mise en conformité);
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;
- considérant que le projet vise dans un premier temps à réaménager l'intérieur d'un bien ;
- considérant que le sous-sol et le rez-de-chaussée étaient réaffectés en un espace bureau présentant une superficie totale de 102m² ;
- considérant qu'une partie du sous-sol étaient également réaménagée en cave pour les logements, en un local technique et un local vélos de 9,9m² ;
- considérant que la création du bureau dérogeait au PPAS, article 2.1.3 ;
- considérant que le PPAS prévoit « Cette zone peut également être affectée aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 75 m » ;
- considérant la prescription 0.12 du PRAS ;



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: 26/04/2022

- considérant la maille 04 de la CASBA (Solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille) ; que cette dernière indique qu'en zone d'habitation le solde admissible est en négatif (-201724 m²) ;
- considérant la prescription 3.1.7 du PPAS « *Les rez-de-chaussée qui ont une affectation différente de celle des étages ne peuvent en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. L'accès à ceux-ci depuis l'espace public doit être distinct et aisé* » ;
- considérant que les dérogations n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié indique que le sous-sol est affecté à des caves (4), un local vélos de 7,8m², un local compteurs de 3,5m² et un local poubelles (accessible via le local vélos) de 5,9m² ;
- considérant que le projet modifié indique que seul le rez-de-chaussée est affecté à du bureau ; que ce dernier présente désormais une superficie de 65,3m² ; que l'entrée vers le bureau se fait par le palier commun de l'immeuble ; que les logements des étages sont accessibles par l'escalier du rez-de-chaussée ;
- considérant que la superficie du bureau respecte l'article 2.1.3 du PPAS et que la dérogation qu'induisait projet initial est supprimée ;
- considérant que la prescription 0.14.1° du PRAS indique que, pour le respect de la carte des soldes de bureaux admissibles et pour sa mise à jour, il n'est pas tenu compte des superficies de plancher de bureaux inférieures ou égales à 75 m² ;
- considérant dès lors que le projet modifié est conforme au PRAS ;
- considérant que la taille du bureau est raisonnable au regard de la proportion de logement ;
- considérant dès lors que le changement de destination est acceptable ;
- considérant que le premier étage est transformé en un appartement 1 chambre ;
- considérant que le deuxième étage est aménagé en un appartement 1 chambre ;
- considérant que le troisième appartement est aménagé en un appartement 1 chambre ; que cet appartement bénéficie d'un accès privatif vers les combles ; que ces dernières sont aménagées en espace de rangement ;
- considérant que le salon du premier étage présentait une dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que le salon ne bénéficiait pas de lumière naturelle en ce qu'il se trouvait enclavé entre la chambre à rue et la cuisine/salle-à-manger en façade arrière ;
- considérant que cela n'en faisait pas une pièce agréable à vivre ;
- considérant que la dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié prévoit de placer le salon du premier appartement à rue ; que ce dernier présente une superficie éclairante de 6,8m² pour 22,5m² de surface plancher nette, que dès lors la dérogation ne subsiste pas ;
- considérant que l'aménagement intérieur des appartements venait à créer un immeuble à appartements dont la façade ne vivait plus, en ce que les chambres étaient à chaque fois situées en façade avant ;
- considérant que l'immeuble ne présente pas une diversité de logements suffisante ;
- considérant, de plus, que la subdivision des pièces, telle que proposée, est vraisemblablement susceptible de faire disparaître des éléments de décor à caractère patrimonial et qu'une analyse plus poussée de ces éléments serait pertinente ;
- considérant qu'il y avait lieu de revoir l'aménagement intérieur en supprimant le bureau au rez-de-chaussée et en créant deux duplex ;
- considérant que le projet modifié à revu l'appartement du 1^{er} étage, mais que les appartements aux étages 2 et 3 ne sont pas revus ;
- considérant que le projet modifié reste trop dense en terme d'unités ;
- considérant qu'il serait possible, en veillant à conserver les éléments de décors à caractère patrimonial intéressants (dont les plafonds, moulures,...), et sans rajouter de cages d'escaliers complémentaires, de prévoir un appartement au niveau du 1^{er} étage et un appartement en duplex + combles au niveau du 2^{ème}, 3^{ème} étage + combles ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le nombre d'appartements à 2 maximum ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité des annexes du rez-de-chaussée et du 1^{er} 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

- considérant que la nouvelle profondeur du rez-de-chaussée est de 21m60 ;
- considérant que la nouvelle profondeur du premier étage est de 19m50 ;
- considérant que les extensions entraînent une dérogation au RRU Titre I article 4 (profondeur) ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée l'extension dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m sans présenter de recul latéral de 3m ; que l'extension dépasse également le profil mitoyen le plus profond ;
- considérant qu'au premier étage l'extension s'aligne au profil mitoyen le plus profond mais dépasse le profil mitoyen le moins profond ;
- considérant que la profondeur du terrain est d'environ 32m ; que les extensions ne dépassent pas le $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- vu la prescription 0.6 du PRAS ; que toutes interventions en intérieur d'îlot est censée améliorer les qualités paysagères ;
- considérant que l'extension du premier étage dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus bas ;
- considérant que cela induit également une dérogation au RRU Titre I article 6 (toiture – hauteur) ;
- considérant que pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;
- considérant que la rehausse entraîne une perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant que, lors de la première commission de concertation, il avait été estimé qu'il avait lieu de revoir le projet en proposant des extensions conformes au RRU Titre I article 4 et 6 ;
- considérant que les dérogations n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié ne revoit pas les annexes ;
- considérant néanmoins que ces annexes semblent présentes depuis longtemps (sans qu'il ait été possible de les dater avec précision) ;
- considérant que les réactions à la 1^{ère} enquête publique ne concernaient pas ces annexes et qu'aucune réaction n'est parvenue ensuite concernant la 2^{ème} enquête publique sur le projet modifié ;
- considérant que l'impact sur les constructions voisines est relativement limité ;
- considérant que ces annexes augmentent l'habitabilité des logements ;
- considérant dès lors que les dérogations au RRU Titre I article 4 et 6 sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoyait la création de 3 terrasses sur toiture (une terrasse au +1, et deux terrasses au +2) ;
- considérant que les terrasses dérogeaient au RRU, Titre I, article 6 (toiture-éléments techniques) en ce qu'elles sont pourvues de garde-corps ;
- considérant que les garde-corps permettent de garantir la sécurité ;
- considérant qu'afin d'être conforme au Code Civil, le projet initial prévoyait également de placer des brise-vues ;
- considérant que les brise-vues pouvaient entraîner des désagréments sur les bien contigus (perte d'ensoleillement) ;
- considérant qu'il était préférable de créer des terrasses présentant un recul de 1m90 par rapport aux limites mitoyennes ;
- considérant de plus que le projet initial prévoyait un espace jardin pour un bureau, deux terrasses pour l'appartement 1 dont une accessible par la cage d'escalier commune et une terrasse pour l'appartement 2 ; que l'appartement 3 ne bénéficie donc pas d'un extérieur privatif ;
- considérant que la dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant qu'en réaménageant l'intérieur de l'immeuble il était possible de créer un duplex comprenant le rez-de-chaussée et le premier étage et un duplex comprenant le deuxième et le troisième étage ; que le duplex 1 ait accès au jardin ; et de créer une terrasse privée pour le duplex 2 ;
- considérant que le projet modifié prévoit la création de deux terrasses sur toiture au deuxième étage du bien ;
- considérant que l'une des terrasses est privative pour l'appartement 2 et l'autre commune aux appartements et accessible depuis la cage d'escalier commune de l'immeuble ;
- considérant qu'afin de se conformer au Code Civil le projet prévoit un brise-vue pour la terrasse commune ; que ce brise-vue peut toujours entraîner des désagréments sur les bien contigus (perte d'ensoleillement) ;



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: 26/04/2022

- considérant que dès lors la dérogation au R.R.U Titre I article 6 (toiture-éléments techniques) subsiste ;
- considérant que les appartements 1 et 3 n'ont pas d'espace extérieur privatif ;
- considérant que la terrasse (et ses brise-vues) du 2^{ème} étage le long du mitoyen avec le n°26 induit un impact conséquent en terme d'ensoleillement et induit des vues plongeantes, bien que conformes au code civil, vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'elle serait susceptible de mettre à mal la quiétude de ce-dernier ;
- considérant néanmoins que, par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit que terrasse privative de l'appartement du 2^{ème} étage (côté n°22) soit réduite ;
- considérant dès lors qu'elle est conforme au code civil, que son impact sur l'intérieur d'îlot est limité et qu'elle permet d'augmenter l'habitabilité du logement du 2^{ème} étage ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU est acceptable en ce qui concerne la petite terrasse privative côté n°22, mais n'est pas acceptable concernant la terrasse prévue le long du mitoyen avec le n°26 ;
- considérant que le projet initial prévoyait également la mise en conformité de la construction de deux lucarnes ; que l'une se trouvait dans le pan avant de la toiture et l'autre dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que les lucarnes dérogeaient au RRU, Titre I, article 6 ;
- considérant la prescription 3.1.6 du PPAS, indiquant que la toiture doit être à mansard à cet endroit ;
- considérant que les lucarnes dénaturaient complètement le bien ;
- considérant qu'il y avait lieu de supprimer la lucarne en façade arrière en ce qu'elle n'apporte pas de plus-value au bien ;
- considérant qu'il y avait lieu de revenir à deux lucarnes à deux pans en façade avant afin de retrouver l'esthétique d'origine ;
- considérant que les dérogations n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié conserve la lucarne en façade arrière ; qu'en façade avant la lucarne est remplacée par deux petites lucarnes à deux pans ;
- considérant que les biens voisins situés au niveau des n°26 et 28 possèdent également, en façade avant, deux petites lucarnes avec toitures à versants ;
- considérant qu'il serait souhaitable de s'inspirer du dessin de celles-ci afin de conserver une certaine homogénéité d'ensemble, s'agissant d'immeubles de même typologie néoclassique ;
- considérant que la lucarne en façade arrière déroge toujours au R.R.U Titre I, article 6 ;
- considérant que le projet modifié ne respecte pas l'avis de la commission de concertation en conservant cette lucarne ;
- considérant néanmoins qu'elle est non visible depuis l'espace public ;
- considérant que son impact visuel est donc extrêmement limité ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations à l'article 3.1.6 du PPAS sont acceptables pour les lucarnes avant et arrière ;
- considérant que l'étude des photos aériennes du bien indique également un volume en intérieur d'îlot ; qu'il a été demandé au demandeur de préciser la nature de ce volume ;
- considérant qu'il s'agirait d'une toile tirée et facilement démontable ;
- considérant que les photos apportées dans le cadre de cette précision indiquent que le jardin est bétonné sur plus de 50% de sa superficie ;
- considérant que cela induisait des dérogations aux articles 12 et 13 du R.R.U Titre I ;
- considérant que cela induisait également une dérogation au PPAS article 4.2 ;
- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;
- considérant de plus que la PPAS prévoit « *L'aménagement doit répondre aux conditions suivantes : La surface est perméable et en pleine terre sur au moins 70% et les terrasses pavées ou surfaces empierrées ne sont admises à l'arrière des bâtiments principaux ou de leurs annexes que sur une profondeur de 3 mètres maximum ; Le revêtement des aménagements extérieurs de type minéral favorise l'usage de matériaux semi-perméables ; La plantation de cette zone favorise la variété et notamment le choix d'essences indigènes à haute tige.* » ;



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: 26/04/2022

- considérant qu'il y avait lieu de recréer un espace en pleine terre et planté ;
- considérant que les dérogations n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié n'apporte aucune précisions par rapport à ces éléments ;
- considérant qu'il convient de clarifier le projet de manière complète, et de supprimer les dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du RRU et à l'article 4.2 du PPAS;
- considérant que ces dérogations ne sont toujours pas acceptables ;
- considérant de ce qui précède, que, moyennant les adaptations évoquées, 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, en complément du bureau du rez-de-chaussée, maximum 2 unités de logements aux étages ;
- supprimer la terrasse arrière du 2ème étage et ses brise-vues ;
- prévoir une zone de cours et jardin perméable, végétalisée et non bâtie, en veillant à respecter les prescrits du RRU et du PPAS ;
- rétablir, au prochain remplacement de châssis, des châssis de divisions, sections, profils, conformes aux châssis d'origine ;
- s'inspirer des dessins et détails des lucarnes des biens voisins des n°26 et 28 afin que celles-ci s'accordent avec la typologie de l'immeuble et de la rue ;

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 article 4 et 6 (en ce qui concerne les annexes arrières), à l'article 6§3 du titre I du RRU (en ce qui concerne la petite terrasse privative côté n°22), à l'article 3.1.6 du PPAS (en ce qui concerne les lucarnes avant et arrière) 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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T353/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Ter Plast 52 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mihai-Bogdan Agheorghiesei-Simion

Objet / Betreft: transformer un immeuble, avec modification de la répartition du nombre de logements, en 6 unités de logements, remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant ; et démolir les toilettes suspendues en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – 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 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble, avec modification de la répartition du nombre de logements, en 6 unités de logements, remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant ; et démolir les toilettes suspendues en façade arrière (mise en conformité) ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant qu'un rapport d'inspection a été établi par le service contrôle de la Ville de Bruxelles en date du 17/09/2019 ; que ce dernier indique « Les travaux suivants sont soumis à permis d'urbanisme :
- Le remplacement des châssis côté rue ;
- La suppression des toilettes suspendues en façade arrière ;
- La modification du nombre de logements de 12 à 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: 26/04/2022

- considérant que suite aux différents rapports émis par le cellule contrôle, on peut voir que cet immeuble avait été subdivisé entre 12 et 16 unités ; que ces logements ne répondaient pas au code du logement tellement l'état sanitaire et sécuritaire étaient catastrophique ; ces logements étaient considérés comme insalubres ;
- considérant que les nouveaux propriétaires ont remis l'immeuble en état et ont fortement limité le nombre de logements passant à 5 unités, comme le relève le rapport de la cellule contrôle ;
- considérant que la division de ce bien date d'avant 1990 ; pour rappel, une demande de permis d'urbanisme n'était pas nécessaire avant le 01/12/1993 pour diviser un bien ;
- considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont établi en 2018 que la situation de droit du bâtiment est immeuble de rapport, sans pouvoir déterminer le nombre exact de logements ;
- considérant que la Ville de Bruxelles ne dispose pas d'archives permettant de déterminer le nombre exact de logements ;
- considérant que le bien présente une façade de style éclectique ; avec un gabarit R+3+2étages sous toiture ;
- considérant que l'étude des vues aériennes indiquent que le bien était présent avant 1930 ; que ce dernier est donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine en attendant la publication de ce dernier ;
- considérant que les vues aériennes indiquent également qu'entre 1996 et 2012 les WC suspendus situés le long du mitoyen droit ont été démolis ; qu'entre 2012 et 2015 la toiture a été remplacée ;

En ce qui concerne le programme projeté :

- considérant que le projet vise à assainir le bâtiment et à limiter le nombre de logements à 6 unités ; alors que la cellule contrôle en avait relevé 5 lors de sa visite sur place ;
- considérant que les plans remis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ne mentionnent pas clairement quelle est la situation à mettre en conformité ; étant donné que les nouveaux propriétaires n'ont pas retrouvé d'archives et que la situation de fait est le reflet d'un relevé des lieux lors de l'acquisition ;
- considérant que la situation de fait indique que le bien se compose désormais comme suit :
 - sous-sol : un appartement une chambre ;
 - rez-de-chaussée : un appartement une chambre avec balcon en façade arrière le long du mitoyen gauche ;
 - premier étage : un appartement une chambre ;
 - deuxième étage : un appartement une chambre ;
 - troisième étage : un appartement une chambre ;
 - quatrième étage et sous combles : un appartement une chambre ;
- considérant que les pièces de vie suivantes présentent une dérogation au R.R.U Titre II, article 3 (superficie minimale) :
 - la chambre du sous-sol présente une superficie de 12,3m² au lieu de 14m² ;
 - le séjour/cuisine du sous-sol présente une superficie de 23,8m² au lieu de 28m² ;
 - le séjour/cuisine du rez-de-chaussée présente une superficie de 15,5m² au lieu de 28m² ;
 - le séjour/cuisine du premier étage présente une superficie de 21,7m² au lieu de 28m² ;
 - le séjour/cuisine du deuxième étage présente une superficie de 21,7m² au lieu de 28m² ;
 - la chambre du deuxième étage présente une superficie de 8,4m² au lieu de 14m² ;
 - le séjour/cuisine du troisième étage présente une superficie de 22,2m² au lieu de 28m² ;
 - la chambre du troisième étage présente une superficie de 8,8m² au lieu de 14m² ;
- le séjour/cuisine du duplex comprenant le quatrième étage et l'étage sous sous-comble présente une superficie de 25,2m² au lieu de 28m² ;



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: 26/04/2022

- la chambre du duplex comprenant le quatrième étage et l'étage sous combles présente une superficie de 9,7 m² au lieu de 14 m² ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse des plans, qu'aucun des logements ne répond aux normes imposées en termes de superficie plancher nette ;
- considérant que les appartements au sous-sol et en partie sous-combles ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises ;
- considérant qu'il est regrettable, que le bâtiment ne présente pas de diversité dans son offre de logement ; malgré sa situation urbanistique ;
- considérant par ailleurs, que les hauteurs sous-plafond répondent au R.R.U Titre II, article 4 (hauteur sous plafond – locaux habitable), sauf la hauteur sous plafond du logement en cave et de la chambre sous toiture ;
- considérant que le logement en cave présente une hauteur sous plafond de 2m32 au lieu de 2m50 et que la chambre sous toiture présente une hauteur sous plafond d'environ 2m dans l'axe du faîte ;
- considérant que la chambre en cave en façade avant pourrait être remplacée par un local rangement ;
- considérant que l'espace chambre sous-combles peut également être revu en une pièce non habitable ;
- considérant que les logements induisent également des dérogations au R.R.U Titre I article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que les locaux habitables suivants ne présentent pas un éclairage naturel suffisant :
 - sous-sol : chambre présente un éclairage de 0,8m² au lieu de 2,46m² et le séjour un éclairage naturel de 1,7m² au lieu de 4,76m² ;
 - rez-de-chaussée : le séjour présente un éclairage de 2,4m² au lieu de 3,1m² et la chambre de 2,8m² au lieu de 3,98m² ;
 - premier étage : le séjour présente un éclairage de 3,6m² au lieu de 4,34m² et la chambre de 3,2m² au lieu de 4,52m² ;
 - deuxième étage : le séjour présente un éclairage de 3,3m² au lieu de 4,34m² ;
 - troisième étage : le séjour présente un éclairage de 2,9m² au lieu de 4,44m² et la chambre de 1,5m² au lieu de 1,76 ;
 - quatrième étage sous toiture : le séjour présente un éclairage de 1,9m² au lieu de 2,1m² ;
- considérant que les photos jointes à la présente demande montrent que les façades avant et arrière sont d'origine, hormis la façade arrière au sous-sol et au rez-de-chaussée, où l'on voit que les baies ont été modifiées ;
- considérant qu'il n'est pas envisageable de modifier la façade avant qui a su globalement préserver ses caractéristiques architecturales ; par contre, en façade arrière, surtout au sous-sol et au rez-de-chaussée, il y a la possibilité d'améliorer la situation ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de proposer une solution esthétique qui permet d'apporter davantage de lumière naturelle pour les pièces arrière ; et de tendre à respecter le R.R.U., Titre II, art.10 ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de création de local commun à ordures, ni pour vélos et voitures d'enfant ;
- considérant que cela déroge au R.R.U Titre II articles 16 et 17 ;
- considérant qu'en supprimant une partie du logement (pièce avant) en cave, il serait possible de créer des espaces communs pour les habitants de l'immeuble et ainsi de répondre au R.R.U ;
- considérant par conséquent, que les dérogations ne sont acceptables ;
- considérant au regard de l'analyse de l'historique et des plans ; et au vu des nombreuses dérogations, qu'il y a lieu de :
 - limiter le programme à 4 unités, en réunissant une partie du sous-sol (pièce arrière) et le rez-de-chaussée en 1 duplex 1 chambre pouvant bénéficier de la cour/jardin et en créant un deuxième duplex au niveau du troisième, quatrième étages et des combles ;



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: 26/04/2022

- ne pas prévoir de chambre sous-combles et dédier cet espace à du rangement ;
- prévoir au sous-sol, côté rue, des locaux communs (ordures et vélos/poussettes) ;
- augmenter les superficies éclairantes en façade arrière pour tous les logements, surtout au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir la répartition et l'aménagement des logements afin de tendre vers les normes du R.R.U ;
- considérant, moyennant les adaptations susmentionnées, que les dérogations sont acceptables ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

- considérant selon les vues aériennes, que cet immeuble est déjà présent dans les photos aériennes datant de 1930-1935 ;
- considérant toujours selon cette analyse, que les lucarnes en façade avant ont été créées entre 1977 et 1987 ; ces dernières sont assez massives mais respectent le rythme des baies des étages inférieurs ;
- considérant que le projet prévoit également la mise en conformité des châssis ;
- considérant que les châssis sont actuellement en PVC de ton blanc ; et qu'ils ne respectent pas le cintrage des baies et que l'imposte au rez-de-chaussée est mal proportionnée ;
- considérant que la porte est en métal de ton blanc surmontée d'une imposte virée en verre opalin ;
- considérant que le PVC, n'est pas un matériau idéal pour ce type d'architecture et ne s'intègre dans l'esthétique générale de la façade ;
- considérant que le bien se trouve en ZICHEE ;
- considérant qu'hormis ce changement de châssis, la façade a sur conservé sa cohérence d'ensemble ;
- considérant dès lors qu'il serait souhaitable, au prochain remplacement de châssis, de prévoir des châssis présentant des divisions, sections, profils, cintrage conformes au châssis d'origine ;

En ce qui concerne les modifications volumes :

- considérant que la vue aérienne de 1996 indique des WC suspendus aux deuxième et troisième étages le long du mitoyen droit en façade arrière ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité leur démolition ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptations, 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 :

- **limiter le programme à 4 unités, en réunissant une partie du sous-sol (pièce arrière) et le rez-de-chaussée en 1 duplex 1 chambre pouvant bénéficier de la cour/jardin et en créant un deuxième duplex au niveau du troisième, quatrième étages et des combles ;**
- **ne pas prévoir de chambre sous-combles et dédier cet espace à du rangement ;**
- **prévoir au sous-sol, côté rue, des locaux communs (ordures et vélos/poussettes) ;**
- **augmenter les superficies éclairantes en façade arrière pour tous les logements, surtout au sous-sol et au rez-de-chaussée ;**
- **prévoir, lors du prochain remplacement des châssis et porte en bois mouluré, avec des divisions et des profils fins (y compris le cintrage aux étages) ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U Titre II articles 3 et 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1216/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 180 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Miguel Mairlot

Objet / Betreft: modifier le pan arrière de la toiture et créer une terrasse

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

11

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à modifier le pan arrière de la toiture et créer une terrasse ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/09/2006 (réf. P.U. TP 117296 L123/2005) ayant pour objet « transformation avec extension d'une maison de maître en 3 unités de logements avec maintien du commerce au rez-de-chaussée en en sous-sol » ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et application de la prescription particulière 18.al3 (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de P.P.A.S.) du PRAS et dérogation à l'art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du R.R.U. ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'avenue Louise est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur l'avenue Louise et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;



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: 26/04/2022

- considérant que la demande concerne uniquement le logement en duplex, situé aux 3^{ème} étage et combles, d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que dans la situation existante le logement est un appartement de 2 chambres ;
- considérant que le projet prévoit de transformer ce logement en un appartement une chambre, que la 2^{ème} chambre est transformée en bureau ;
- considérant que l'aménagement est différent du P.U. délivré (TP117296 L123/2005), au 3^{ème} étage, les pièces de séjour sont situées en façade avant et la chambre est située en façade arrière ;
- considérant qu'un bureau et une salle de bain sont aménagés au niveau des combles, et une terrasse est aménagée en partie arrière ;
- considérant que le projet déroge au Titre II art. 8 (wc) en ce que le wc donne directement sur le séjour, sans sas ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le wc et le séjour ;
- considérant que le projet déroge au Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que superficie nette éclairante de la chambre et du séjour/cuisine est inférieure à la norme (min. 1/5) ;
- considérant que cette dérogation peut être acceptable dans un bâtiment existant dont les façades ne sont pas modifiées ;
- considérant que dans la situation existante le bâtiment a une toiture à double pente ;
- considérant que le projet prévoit de modifier le pan arrière de la toiture ;
- considérant que le pan arrière est rehaussé et que le faîte même est également rehaussé de 25cm ;
- considérant qu'une nouvelle façade est créée, pourvue d'un bardage en bois naturel et un bardage de type Eternit de teinte noire, avec des châssis en aluminium de teinte noire ;
- considérant qu'une terrasse est aménagée en partie arrière ;
- considérant en outre qu'en façade avant la division des châssis est différente du P.U. délivré (TP117296 L123/2005) ;
- considérant que les mitoyens latéraux sont rehaussés, le mitoyen gauche (n°178) est rehaussé de 2,15m et le mitoyen droite (n°182) est rehaussé de +/-2,47m ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur) en ce que le volume projeté dépasse de plus de 3m le profil mitoyen du voisin le moins haut (n°182 droite) ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que le garde-corps en verre, d'une hauteur de 1m, de la terrasse dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car le garde-corps est nécessaire pour sécuriser la terrasse ;
- considérant toutefois que la hauteur du garde-corps ne respecte pas la norme NBN B 03-004 ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un sas entre le WC et le séjour ;
- respecter la norme NBN B 03-004 pour le garde-corps ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) et Titre II art. 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1394/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STEPHANO IMMO

Objet / Betreft: modifier les façades au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

12



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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1082/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Poinçon 49 - 51 1000 Bruxelles
Rue Terre-Neuve 38 - 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: NEWCAP ONE

Objet / Betreft: modifier la répartition des caves, la circulation verticale entre le sous-sol et le bureau, la circulation interne à l'espace bureau et la porte de garage du dépôt côté rue Terre Neuve (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – 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 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 14/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à modifier la répartition des caves, la circulation verticale entre le sous-sol et le bureau, la circulation interne à l'espace bureau et la porte de garage du dépôt côté rue Terre Neuve (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/09/1993 (réf. P.U. P15/1992 TP107358) ayant pour objet "het bouwen kant Priemstraat van een appartementsgebouw met een handelsgelijkvloerse verdieping, het afbreken en heropbouwen van het gebouw Nieuwland nr. 40 en renoveren van nr. 38 voor woningen op de verdiepingen en multifunctioneel gebruik op de gelijkvloerse verdieping, het renoveren van 2 bestaande gebouwen in de centrale zone tussen A en B en oprichten van een uitbreiding kant Priemstraat, het geheel met multifunctionele functie";



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: 26/04/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (côté rue du Poinçon: Collège Saint-Jean Berchmans, en ce compris la chapelle St. Michel);
- 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 parcelle est située le long du chemin de fer ;
- considérant que la demande n'a pas d'impact sur le chemin de fer et que, par conséquent, l'avis de la Société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande porte sur des modifications réalisées par rapport au permis d'urbanisme délivré (P15/1992) ;
- considérant que la demande vise la modification de la répartition des caves ;
- considérant que les 6 caves au sous-sol du « côté Terre Neuve » n'ont pas été réalisées ;
- considérant qu'une répartition différente des caves a été réalisée dans le sous-sol « côté Poinçon », l'ensemble des caves est ainsi regroupé en un endroit facilement accessible via la rampe des parkings, un ascenseur et un escalier ;
- considérant que la demande vise la modification de la circulation verticale entre le sous-sol et le bureau ;
- considérant le décalage de quelques mètres qui permet plus de fluidité dans la circulation ;
- considérant que la demande vise la modification de la circulation interne à l'espace bureau ;
- considérant que le grand escalier ouvert entre les 3 niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages) et l'ascenseur à l'extrémité du bâtiment n'ont pas été réalisés ;
- considérant qu'une cage d'escalier et un ascenseur se trouvent juste à côté et la configuration offre l'avantage d'une entrée de lumière importante et d'un accès à la terrasse ;
- considérant que la demande vise la modification de la porte de garage du dépôt rue Terre Neuve ;
- considérant que l'entrée était initialement prévue avec une partie vitrée ;
- considérant que la réalisation est entièrement opaque (profils aluminium noir) et convient mieux à la fonction de dépôt de stockage ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que les modifications apportées sont de nature à apporter des qualités spatiales et d'utilisation pratique ;
- considérant que le volume bâti n'a pas été modifié ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



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: 26/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P121/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Paroisse 34 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Decoster Nicolas)

Objet / Betreft: Créer un préau avec une toiture praticable à l'Ecole fondamentale de Haren.

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:

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à créer un préau avec une toiture praticable à l'Ecole fondamentale de Haren ;
- considérant que le bien concerné est inscrit à l'inventaire ; qu'il s'agit d'un immeuble construit avant 1900, qui est conçu par l'architecte Henri Jacobs ;
- considérant que la demande a été déclarée complète en date du 25/01/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :
 - SIAMU
 - Access&Go
- vu l'avis SIAMU (réf : T.1980.3104/17) du 03/02/2020, défavorable, libellé comme suit :
« Les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade de chaque bâtiment donnant accès à chaque niveau en des endroits reconnaissables.
Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur libre : 4m
 - Rayon de braquage minimal : 11m (courbe intérieure) et 15m (courbe extérieure) ;
 - Hauteur libre minimale : 4m



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: 26/04/2022

- Pente maximale : 6%
- Capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum puissent y circuler et stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain
- Les aménagements de voiries (piquets et barrières fixes) et les aménagements des cours : jeux, plantes, terrains de sport, bancs, ... empêchent l'accès des véhicules de secours aux bâtiments.

Il y a lieu de conserver un accès aux bâtiments via les cours conservant une largeur de 4m et les rayons de braquage. »

- considérant dès lors que la commission de concertation ne peut dans ces circonstances rendre un avis favorable sur la demande ;

- vu l'avis Access&Go du 15/02/2022, libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet n'est pas soumis aux normes du RRU titre IV. En effet, la création du préau est de minime importance et ne modifie pas le niveau actuel d'accessibilité de l'école. »

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Art. 13 : maintien d'une surface perméable

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1. al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire ;
 - Article 207§3 : bien inscrit à l'inventaire

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/03/2022 au 24/03/2022, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

- considérant que la demande concerne plus précisément :

- La démolition des préaux existants situés dans la cour de récréation de la section primaire et constitués d'une structure en acier avec plaques de recouvrement en polycarbonate ;
- La création d'un nouveau préau contre le bâtiment A, à structure acier et bois, revêtu de caoutchouc coulé ;
- La modification des revêtements extérieurs et de l'aménagement de la cour ;

- considérant que l'école concernée possède de 2 cours de récréation distinctes ; que les entrées sont organisées de chaque côté de la conciergerie ; que cette demande concerne la cour de récréation de l'école fondamentale, qui est composée de plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour de récréation triangulaire :

- Le bâtiment A, implanté perpendiculairement à l'alignement, dont seul le pignon borde l'espace public, et contre lequel est implanté l'un des préaux existants à démolir, et le futur préau projeté ;
- La bibliothèque et la conciergerie à front de rue ;
- Le bâtiment B en fond de parcelle, contre lequel s'implante le deuxième préau existant à démolir ;

- considérant que les bâtiments de la bibliothèque, de la conciergerie et le bâtiment B font partie de l'implantation historique du site, et présentent des qualités patrimoniales intéressantes, le bâtiment A étant de facture plus moderne et de gabarit plus imposant ;

- considérant que la démolition du préau le long du bâtiment B permet de désenclaver l'angle intérieur de la cour et de retrouver une perspective dégagée sur les bâtiments historiques, ce qui les valorise davantage ;

- considérant la situation de la demande à l'égard du plan régional d'affectations des sols (PRAS) ;



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: 26/04/2022

- considérant que l'affectation d'équipement ainsi que la superficie plancher restent inchangées dans le cadre de la présente demande, qui ne porte que sur les aménagements extérieurs de la cour de récréation ;
- considérant que la création du nouveau préau avec une toiture praticable s'inscrit dans le cadre de la rénovation complète des cours de récréation de l'école fondamentale de Haren, consistant en une rénovation complète des revêtements de sol, de l'égouttage, de l'aménagement de mobilier urbain et des équipements de jeux et de sport ;
- considérant que la surface de la cour de récréation est insuffisante par rapport au nombre d'élèves ; que la création d'un préau à toiture praticable de superficie étendue permet non seulement d'abriter davantage d'élèves en cas d'intempéries, mais également d'offrir un espace récréatif plus étendu, et donc plus adapté pour résoudre la problématique de la violence dans les cours de récréation ;
- considérant que l'aménagement s'articule sur le principe des trois zones :
 - Une zone calme, dédiée à un espace de lecture, de jeux de société et permettant d'y réaliser des classes extérieures,
 - Une zone de jeux avec ballons, dédiée aux activités sportives
 - Une zone dédiée aux jeux sans ballons (jeux de grimpe, jeux de sol, marelle, escalade, etc...) ainsi qu'à l'expression artistique (mur d'expression) ;
- considérant que la toiture du préau vient compléter la zone de jeux sans ballons, trop exigüe pour bien remplir sa fonction, qu'elle intègre également une zone de sensibilisation à l'environnement (potager, hôtel à insectes, mangeoires, composteurs,...) qui se situe sur la toiture plate existante dans le prolongement de la toiture du préau ;
- considérant que la perméabilité des sols sera également quelque peu améliorée par le placement de petites zones de pleine terre, de gazon synthétique et de caoutchouc coulé (permettant l'infiltration des eaux de ruissellement) ; que le taux d'imperméabilisation reste toutefois très élevé en situation projetée (98%), que le projet n'améliore donc que peu cette situation et déroge de ce fait à l'art. 13 du Titre I du RRU ;
- considérant cependant que cette dérogation est justifiée pour des questions d'usage et d'entretien, et qu'elle est inhérente à la fonction d'une cour de récréation ;
- considérant par ailleurs que la demande prévoit le maintien des arbres existants, qui sont complétés par d'autres arbres à proximité du terrain de sport, autour duquel s'enroulera le nouvel escalier d'accès à la toiture, ce qui améliore globalement la biodiversité au sein de la parcelle nonobstant la très faible proportion de zones de pleine terre ;
- considérant qu'une attention particulière est portée à l'éventuel impact acoustique ; qu'un revêtement en caoutchouc coulé est prévu sur la toiture du préau, qui permet de réduire les nuisances sonores par son degré d'absorption des bruits d'impact ;
- considérant que le jeu de courbes proposé pour le nouveau préau permet à la fois de préserver un écart par rapport aux arbres existants côté rue, de dégager visuellement et fonctionnellement la zone de jeux de ballons au centre de la cour et de s'écarter du bâtiment historique en fond de parcelle ; ce qui permet une bonne intégration visuelle du préau dans son environnement ;
- considérant que les matériaux envisagés pour le nouveau préau sont :
 - une structure en acier et en bois, reposant sur des colonnes en acier ;
 - des garde-corps constitués de barreaux verticaux en acier thermolaqués de section ronde et une rive en acier blanc ;
 - un escalier hélicoïdal composé de marches et de garde-corps en acier thermolaqué blanc, doublé au rez d'un claustra en acier thermolaqué blanc et d'un banc en bois afin d'éviter l'accès sous l'escalier ;
 - une toiture composée de panneaux en OSB recouverts d'une étanchéité en EPDM et d'un revêtement en caoutchouc multicolore ;
 - un revêtement marchable en bois sur la partie de toiture plate existante attenante au préau ;



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: 26/04/2022

- considérant que les travaux envisagés permettent d'améliorer globalement les qualités spatiales de la cour de récréation en valorisant ses dimensions ludiques et pédagogiques, tout en préservant les aspects patrimoniaux des bâtiments existants, et sans affecter les qualités d'habitabilité des parcelles voisines ;
- considérant cependant que l'opposition du SIAMU au projet implique des modifications fondamentales à celui-ci, qui remettent potentiellement en question l'ensemble de l'aménagement ;
- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant et ne concourent pas au bon aménagement des lieux.

Avis DEFAVORABLE.



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