



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: B1018/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue de Bouchout 9 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMITE OLYMPIQUE ET INTERFEDERAL BELGE - A.S.B.L.

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking à ciel ouvert pour un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/06/2022 - 23/06/2022

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:

1

- Considérant que la demande se situe en zone équipement collectif et services publics au PRAS;
- Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour le Comité Olympique et Interfédéral Belge (principalement activité de bureau) ;
- Considérant que 2 places de parking seront transformées en parking vélo ;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

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: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1225/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 3 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stalingrad 7 - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, transformer un hôtel, modifier la destination du rez-de-chaussée et de l'entresol de restaurant à établissement hôtelier et modifier la destination du 5ème étage de logement à établissement hôtelier, aménager 23 chambres et placer un nouveau groupe technique en toiture ; d'autre part, modifier le volume au dernier étage et en façade arrière, apporter des transformations structurelles intérieures et transformer la façade avant (mise en conformité) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/06/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/06/2022 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

- considérant que la demande vise à d'une part, transformer un hôtel, modifier la destination du rez-de-chaussée et de l'entresol de restaurant à établissement hôtelier et modifier la destination du 5ème étage de logement à établissement hôtelier, aménager 23 chambres et placer un nouveau groupe technique en toiture ; d'autre part, modifier le volume au dernier étage et en façade arrière, apporter des transformations structurelles intérieures et transformer la façade avant (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2022 au 23/06/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres) ; dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; règlement sur les bâtisses (RB) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/07/1993 (réf. P.U. S8/92) ayant pour objet "transformer et réunir deux immeubles en vue d'aménager une taverne (rez et mezzanine) et un hôtel de 24 chambres (étages)" ;
- considérant que ce projet prévoyait également l'aménagement d'un logement privé au 5ème étage mais qui ne bénéficiait pas d'accès séparé ;
- considérant qu'en situation de fait, l'hôtel compte 28 chambres et le logement a été supprimé (remplacé par 3 chambres) ;
- considérant que le projet vise à regrouper certaines chambres et rénover les salles-de-bains afin d'obtenir des surfaces plus agréables, et de réduire ainsi le nombre de chambres à 23 ;
- considérant que le PRAS autorise des établissements hôteliers d'une capacité allant jusqu'à 50 chambres dans les zones d'habitation, moyennant mesures particulières de publicité ;
- considérant que le logement présent au 5ème étage en situation de droit a été remplacé par 3 chambres d'hôtel, entraînant donc un changement de destination de logement à établissement hôtelier ;
- considérant que ce logement ne disposait pas d'accès séparé de celui de l'hôtel ; qu'il fallait donc utiliser les cages d'escalier et d'ascenseur de l'hôtel pour y accéder ;
- considérant que la demande implique un changement de destination du rez-de-chaussée et de l'entresol, de restaurant à établissement hôtelier ;
- considérant que le rez-de-chaussée a été réaménagé de manière à accueillir la réception et la zone de petit-déjeuner de l'hôtel ; qu'un sas a été créé à l'entrée afin d'offrir un accès plus sécurisé à l'établissement, et d'éviter les courants d'air ;
- considérant que l'établissement conserve une devanture ouverte vers l'extérieur, que le rez-de-chaussée conserve un usage créant de l'animation et que ce changement de destination ne constitue donc pas une rupture dans la continuité du liseré de noyau commercial ;
- considérant que des escaliers ont été créés ou modifiés par rapport à la situation de droit ;
- considérant qu'un escalier supplémentaire a été créé entre la cuisine du restaurant et le sous-sol ;
- considérant que cet escalier est conservé, et que la cuisine est réduite car elle ne sert plus qu'à la préparation des petits-déjeuners pour la clientèle de l'hôtel ;
- considérant que la forme de l'escalier principal a été modifiée, entraînant un agrandissement de sa trémie ;
- considérant que l'escalier menant à l'entresol n'est pas conforme aux plans de situation de droit ;
- considérant qu'en situation projetée, il est supprimé et que l'accès à la mezzanine se fait par l'escalier principal ;
- considérant que la mezzanine est également modifiée ; qu'elle est agrandie latéralement mais que sa partie avant est démolie afin de permettre une plus grande amenée de lumière naturelle vers le lobby de l'hôtel ;
- considérant cependant qu'il serait préférable d'adapter le plancher de la mezzanine afin de dégager complètement la façade et de ne plus percevoir la trace de ce plancher dans la devanture ;



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: 12/07/2022

- considérant par ailleurs que les hauteurs sous plafond des 4^{ème} et 5^{ème} étages sont inférieures à celles renseignées sur les plans de la situation de droit ;
- considérant qu'afin de gagner un peu de hauteur au 4^{ème} étage côté rue, le projet prévoit d'arrêter le plancher du 5^{ème} étage à 1,4m de la façade avant, ce qui permet également d'ajouter des fenêtres de toit à cet étage dont les fenêtres sont particulièrement petites ;
- considérant cependant que la double rangée de fenêtres de toit prévue sur le pan avant de la toiture de gauche ne s'accorde pas au style architectural du bâtiment ;
- considérant par ailleurs que la chambre située à l'avant gauche du 5^{ème} étage dispose d'une hauteur sous plafond réduite et que l'aménagement proposé ne semble pas réaliste ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer cette chambre et d'envisager éventuellement d'aménager des chambres avec mezzanines en « duplex » au 4^{ème} étage afin de limiter le nombre de fenêtres de toit en façade avant ;
- considérant qu'il apparaît que les baies en façade avant n'ont pas été réalisées selon les plans délivrés ;
- considérant que la devanture a été modifiées ;
- considérant que les baies de l'entresol sont dessinées plus grandes qu'en réalité ;
- considérant que les fenêtres du rez-de-chaussée possèdent, elles, une hauteur plus importante qu'en situation de droit ;
- considérant que ces dimensions sont conservées en situation projetée car elles permettent un apport en lumière naturelle plus important au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que les châssis prévus au rez-de-chaussée et à l'entresol sont en aluminium laqué noir à profils fins à la place de châssis en bois ;
- considérant que leur dessin est modifié, qu'ils ne possèdent plus d'allège opaque ;
- considérant que les poignées de portes s'étendent sur toute la hauteur de celles-ci et se prolongent même au niveau des impostes afin d'accentuer la verticalité ;
- considérant que des divisions horizontales sont ajoutées dans les impostes, alourdissant le dessin de celles-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer ces divisions horizontales afin de simplifier l'esthétique de la devanture ;
- considérant que les proportions des menuiseries du rez-de-chaussée doivent être repensées, soit en revenant à une proposition néoclassique (sur le modèle des menuiseries des étages), soit dans une optique plus contemporaine (avec des baies plus larges mais dans le respect du rythme de la façade) ;
- considérant qu'il serait également intéressant d'envisager la possibilité de supprimer la double poutre métallique présente sous les fenêtres de l'entresol ;
- considérant en effet que ces poutres pourraient avoir été placées pour soutenir un auvent aujourd'hui disparu et n'ont peut-être pas de réel rôle structurel ;
- considérant que les châssis des étages sont remplacés par des châssis bois profilés à l'ancienne, peints en noir ;
- considérant qu'il serait préférable de peindre les châssis des étages dans une teinte plus proche de celle de la façade (blanche ou beige clair) afin de renforcer le caractère néoclassique de celle-ci ;
- considérant que des garde-corps en acier laqué sont prévus devant les baies châssis dont l'allège est inférieure à 110cm ;
- considérant qu'il y a lieu de veiller à la qualité de la réalisation de ces garde-corps et d'apporter des précisions sur l'esthétique choisie ;
- considérant que l'entière de la façade avant est en enduit de ton blanc cassé ;
- considérant que la façade arrière est isolée et enduite ; que les châssis existants à l'arrière sont remplacés par des châssis en aluminium ;
- considérant qu'une verrière est ajoutée dans la toiture de l'annexe du rez, au-dessus de la zone de petit déjeuner ;



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: 12/07/2022

- considérant que, par rapport à la situation de droit, le volume du bâtiment a été modifié ;
- considérant que ces modifications ont eu lieu lors de l'exécution des travaux liés au permis octroyé en 1993 ;
- considérant que le pan avant de la toiture de la partie droite du bâtiment a été rehaussée de manière à rejoindre le tracé du reste de la toiture ;
- considérant que cette rehausse ne dépasse pas le profil du bâtiment voisin le plus haut, s'aligne sur le volume autorisé en partie gauche et est située à plus de 3m du voisin le plus bas ;
- considérant que la toiture à versant du pan arrière a fait place à une rehausse de la façade arrière, avec toiture plate ;
- considérant que cette rehausse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle augmente le dépassement en hauteur par rapport au voisin le plus bas (voisin de gauche, n°9), portant celui-ci à plus de 8m au niveau de la façade arrière ;
- considérant que cette dérogation existe depuis près de 30 ans et n'a suscité aucune plainte de la part des voisins ;
- considérant que le gabarit du bâtiment voisin de droite est, lui, encore plus important ;
- considérant que la hauteur de la façade arrière reste inférieure à celle autorisée pour le cabanon d'ascenseur, situé sur la gauche du bâtiment, au droit de la limite mitoyenne ;
- considérant que l'impression de hauteur pour le voisin de gauche n'est pas amplifiée par la rehausse de la façade arrière et que la dérogation est donc acceptable ;
- considérant cependant que le cabanon d'ascenseur présent en toiture est bien plus élevé que celui qui avait été autorisé ;
- considérant qu'il dépasse le faite de la toiture de 2,88m, au lieu d'1m en situation de droit ;
- considérant que ce volume déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) en ce qu'il dépasse de plus de 3m la hauteur du voisin le plus bas et en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant qu'il se place de plus de manière incongrue sur le côté gauche du bâtiment et qu'il est visible depuis l'espace public ;
- considérant qu'il est visuellement très imposant depuis l'intérieur d'îlot ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en l'état et qu'il y a lieu de diminuer au maximum la hauteur du cabanon d'ascenseur ;
- considérant qu'un petit volume a également été ajouté aux étages à droite de la cage d'escalier de secours ;
- considérant que ce volume s'insère dans la dent creuse entre la cage d'escalier et le bâtiment voisin de droite, sans engendrer de dérogation ;
- considérant qu'il permet de donner plus d'espace aux chambres situées à l'arrière droite ;
- considérant que le projet présente une dérogation au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il prévoit de placer un nouveau groupe de ventilation en toiture ;
- considérant que cet élément est placé à plus de 6m de la façade avant et est partiellement dissimulé par un mur acrotère ;
- considérant qu'il ne dépasse pas la hauteur du voisin le plus haut et est situé à plus de 3m du voisin le plus bas ;
- considérant que l'installation de ce volume à l'intérieur du bâtiment entraînerait la suppression de plusieurs chambres ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'une nouvelle cheminée est également prévue pour la ventilation, à côté de la cage d'escalier de secours ;
- considérant qu'une cheminée de ventilation est déjà présente à cet endroit ;
- considérant que la nouvelle gaine est plus imposante afin de répondre aux exigences techniques actuelles ;
- considérant qu'il n'est pas possible de l'intégrer à l'intérieur du bâtiment ;



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: 12/07/2022

- considérant que cette gaine devra être habillée et enduite afin de s'intégrer à la façade arrière ;
- considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 108 du R.B. (souches de cheminées) en ce que la cheminée de la nouvelle chaudière ne dépasse pas de plus de 2m la hauteur de la façade arrière à laquelle elle est accolée ;
- considérant toutefois qu'elle est apposée sur la cage d'ascenseur qui dépasse de plus de 2m le reste de la façade arrière ;
- considérant cependant que la hauteur du cabanon d'ascenseur doit être réduite et qu'il y aura ensuite lieu de s'assurer que la cheminée de la chaudière débouche toujours 2m plus haut que la hauteur de la façade arrière ;
- 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, 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 :

- diminuer la hauteur du cabanon d'ascenseur ;
- s'assurer que la cheminée de la chaudière débouche 2m plus haut que la hauteur de la façade arrière ;
- prévoir un habillage de la cheminée de ventilation afin de l'intégrer à la façade arrière ;
- adapter le plancher de la mezzanine afin de dégager complètement la façade ;
- supprimer la chambre du 5^{ème} étage avant gauche ;
- limiter le nombre de fenêtres de toit à une rangée en façade avant ;
- repenser les proportions des menuiseries du rez-de-chaussée, soit en revenant à une proposition néoclassique (sur le modèle des menuiseries des étages), soit dans une optique plus contemporaine (avec des baies plus larges mais dans le respect du rythme de la façade) et veiller à recentrer la porte d'entrée dans l'axe de la travée ;
- étudier la possibilité de supprimer les poutres métalliques présentes sous les baies de l'entresol ;
- simplifier le dessin des impostes du rez-de-chaussée (supprimer les divisions horizontales) ;
- peindre les châssis des étages dans une teinte plus proche de celle de la façade (blanche ou beige clair) ;
- veiller à la qualité de la réalisation des garde-corps en façade avant et apporter des précisions sur l'esthétique choisie ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur, en ce qui concerne la rehausse de la façade arrière), au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques, en ce qui concerne le groupe de ventilation) et au R.B., article 108 (souches de cheminées) 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: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C60/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Vaartstraat 22 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Paul - Ilse Van Gelder - Claeys

Objet / Betreft: het wijzigen van de bestemming van een achterhuis van handel (opslagruimte) naar woning met 2 kamers, en het bouwen van een loopbrug met een buitentrap

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/06/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

VERDAAGD.

3



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: O225/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Oppemstraat 54 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: HUIS VAN VREDE

Objet / Betreft: verbouwen en wijzigen van de bestemming van een woon- en handelspand naar voorziening en overdekken van de binnenkoer (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/06/2022 - 23/06/2022

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:

4

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een woongebieden met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 02/03/2022;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 01/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen en wijzigen van de bestemming van een woon- en handelspand naar voorziening en overdekken van de binnenkoer (in overeenstemming brengen) betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 09/06/2022 tot 23/06/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), 0.7.2 (voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt) en 0.12 (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) van het G.B.P. en afwijking van art. 12 (inrichting van de koer - en tuingebieden) en art. 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van titel I van de Gew.S.V.;



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: 12/07/2022

- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Voormalig dodenhuis en politiebureau van de Stad Brussel);
- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;
- overwegende dat de vzw 'Huis van Vrede' plaats biedt aan organisaties die mensen in armoede en zonder wettelijk verblijf ondersteunen en onderdak bieden;
- overwegende dat in de bestaande toestand in het betreffende pand de vzw 'Pigment' huist, dat samen met de vrijwilligerswerkingen 'Vrienden van K' en 'Begijnhofvrienden' geïntegreerde basisvoorzieningen aanbiedt aan mensen zonder wettelijk verblijf;
- overwegende dat Pigment de lokalen van de kelder verdieping benut als berging, het gelijkvloers als onthaal van mensen zonder wettelijk verblijf en de 1^{ste} verdieping als kantoorruimte, de Begijnhofvrienden bieden op de 2^{de} verdieping huisvesting aan een éénoudergezin zonder wettelijk verblijf en de Vrienden van K bieden op de 3^{de} verdieping huisvesting aan studenten zonder wettelijk verblijf;
- overwegende dat de woningen verhuurd worden door de sociale verhuurmaatschappij 'Baita';
- overwegende dat de activiteiten voor het onthaal van mensen zonder wettelijk verblijf van de vzw Pigment tijdelijk zijn verhuisd naar het Kaaitheater;
- overwegende dat de aanvraag de herbestemming van het woon- en handelspand naar voorziening van collectief belang betreft (480m²);
- overwegende dat het een publieke en geïntegreerde voorziening voor de hulp- en dienstverlening aan mensen zonder wettelijk verblijf betreft;
- overwegende dat Pigment, in functie van de structurele armoedebestrijding, twee keer per week een laagdrempelig onthaal en een aantal basisactiviteiten organiseert, en hiernaast zijn vergaderruimtes ook ter beschikking stelt aan groeperingen van mensen zonder wettelijk verblijf en 'Vluchtelingenwerk Vlaanderen';
- overwegende dat er een ruimer onthaal wordt gecreëerd met meer zitplaatsen om de wijkbewoners tegemoet te komen en de rust en veiligheid in de wijk te garanderen;
- overwegende dat twee woningen een opvang bieden aan mensen zonder wettelijk verblijf;
- overwegende dat de woning op de 2^{de} verdieping tijdelijke huisvesting biedt aan een éénoudergezin zonder wettelijk verblijf;
- overwegende dat 'In goede papieren', een project van Pigment samen met Begijnhofvrienden, op laagdrempelige wijze huisvesting organiseren voor alleenstaande ouders;
- overwegende dat de woning op de 3^{de} verdieping tijdelijke huisvesting biedt aan studenten zonder wettelijk verblijf;
- overwegende dat de sociale omkadering van deze studenten wordt aangeboden door Vrienden van K;
- overwegende dat volgens art. 1.2 van het G.B.P. het woongebied met residentieel karakter kan bestemd worden voor o.a. voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte niet groter is dan 250m²;
- overwegende dat volgens art. 0.7 van het G.B.P. voorzieningen toegestaan kunnen worden voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader;
- overwegende bovendien dat, wanneer de vloeroppervlakte zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied wordt overschreden, de voorzieningen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking;
- overwegende dat volgens art. 0.12 4° van het G.B.P. de wijziging van de bestemming van een woning slechts toegelaten kan worden in het gebied, nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder voorwaarde van de vestiging toelaten van een voorziening;



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: 12/07/2022

- overwegende dat het goed bestaat uit een voorgebouw en een achtergebouw;
- overwegende dat het voorgebouw een bouwprofiel heeft bestaand uit een kelder, een gelijkvloers en 3 verdiepingen (met hellend dak) en het achtergebouw een bouwprofiel heeft bestaand uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen (met hellend dak);
- overwegende dat er een interne doorgang wordt gecreëerd tussen de 1^{ste} verdieping van het voorgebouw en de zolderverdieping van het achtergebouw;
- overwegende dat er een houten raam wordt geplaatst om het voormalig balkon op de 1^{ste} verdieping tussen het voor- en achtergebouw dicht te maken;
- overwegende dat er een trap van 7 treden wordt geplaatst om de niveaus van de 1^{ste} verdieping van het voorgebouw en de zolderverdieping van het achtergebouw met elkaar te verbinden;
- overwegende dat glasdallen en betonwelfsels tussen het voor- en achtergebouw boven de koer op de 1^{ste} verdieping worden afgebroken;
- overwegende dat er een glazen dak wordt gebouwd, ter vervanging van de glasdallen, als overdekking van de koer tussen het voor- en achtergebouw;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 12 (inrichting van de koer - en tuingebieden) en art. 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) voor wat betreft de overdekking van de koer;
- overwegende dat het een koer betreft van beperkte grootte en dat deze al ondoorlaatbaar was;
- overwegende dat de overdekking van de koer geen wijziging van de gemene muren tot gevolg heeft;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 12 en art. 13 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C81/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Jean Dubrucq 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Rue Charles Demeer 1020 Bruxelles

Rue Antoine Clesse 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SPF Mobilité et Transports - BELIRIS

Objet / Betreft: Rénover des ponts Clesse et Demeer - aménagements urbains

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5 REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1106/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue De Pascale 52 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Dom Tom.be

Objet / Betreft: d'une part à augmenter la superficie du duplex occupant le rez et le sous-sol et d'autre part à maintenir le volume de l'annexe arrière existante au sein d'un immeuble de rapport (3 unités de logements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) arrêté le 18-02-2016, dénommé PPAS Belliard-Etterbeek (n°60/41) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée et est considéré comme une construction remarquable au P.P.A.S.;
- considérant que le bien se trouve inscrit sur la liste de l'inventaire du patrimoine bâti bruxellois, sous forme de maison bourgeoise sous la référence id URBAN : 39960 ;
- considérant que la demande vise d'une part à augmenter la superficie du duplex occupant le rez et le sous-sol et d'autre part à maintenir le volume de l'annexe arrière existante au sein d'un immeuble de rapport (3 unités de logements) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/05/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date DU 22/06/2022. ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis du SIAMU, sollicité le 22/06/2022 et qu'à ce jour il ne sous est toujours pas parvenu ;
- considérant que le bien étant inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti bruxellois, la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

- considérant que les modifications demandées sont motivées pour des raisons techniques et financières ;

Historique des permis d'urbanisme :

- considérant que la date de l'édification de l'immeuble est inconnue, mais un P.U référencé TP 49384 a été délivré le 23/09/1938 autorise la construction d'une annexe à un étage et d'établir des installations sanitaires dans une maison unifamiliale ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 11/12/2019 sous la référence P228/2019 en vue de « transformer une maison unifamiliale (3 niveaux) en 3 logements et construire une extension en façade arrière abritant un escalier reliant le sous-sol au rez-de-chaussée et construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture » ;
- considérant que les 3 unités de logements au sein de l'immeuble sont répartis comme suit : un duplex A(1ch) comprenant le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol (côté jardin) , un studio au 1^{er} étage et un duplex (2ch) organisé entre le 2nd étage et l'étage des combles par un duplex B ;
- considérant que le permis d'urbanisme P228/2019 n'a pas encore été mis en œuvre et qu'il est toujours valide ;
- considérant que le propriétaire des lieux souhaite apporter deux modifications à la demande initiale motivées pour des raisons techniques ;

Extension du logement (duplex A) (sans modification de volume) :

- considérant que la 1^{ère} modification visée par la demande est d'étendre la surface habitable du duplex A située entre le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol ;
- considérant que la situation existante de droit du sous-sol est la suivante, la partie avant est occupée par un local vélo, un local compteur et 3 caves privatives accessible depuis le hall d'entrée de l'immeuble pour l'ensemble des occupants, la partie arrière est occupée par une cuisine et une salle de bain relié au rez-de-chaussée par un escalier intérieur ;
- considérant que la situation projetée prévoit la diminution des locaux communs du sous-sol au bénéfice du logement organisé en duplex ;
- considérant que le projet vise le maintien des espaces communs dans la partie avant du sous-sol en prévoyant un espace de stationnement horizontal pour 3 vélos (10.15m²), 3 caves privatives de plus de 2m² et un local compteur ;
- considérant que l'agencement projeté pour la partie arrière du sous-sol relié au rez-de-chaussée du duplex A, prévoit un espace dressing (17m²) au lieu de la cuisine initialement prévue, une salle de bain agrandie et un local adjacent dédié à une buanderie ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une cuisine (12m²) ouverte sur le séjour (19.42m²) avec le maintien d'une chambre ;
- considérant que la situation projetée du duplex A est qualitative et conforme aux normes d'habitabilité ;
- considérant que l'aménagement des communs tel que projeté reste qualitatif ;

Annexe arrière existante au 2^{ème} étage :

- considérant que le P.U P228/2019 prévoyait la démolition de l'annexe arrière située au 2^{ème} étage sur une partie du toit plat du 1^{er} étage et l'installation d'une lucarne ;
- considérant que la situation projetée prévoit de maintenir cette annexe arrière telle qu'autorisée dans les plans du permis d'urbanisme délivré en 1938 ;
- considérant que le maintien de cette annexe permet de conserver globalement davantage l'expression de la façade arrière d'origine ;
- considérant que le projet prévoit d'installer une coupole dans la toiture plate de cette annexe permettant d'assurer l'apport de lumière naturelle dans le séjour ;
- considérant que les pièces habitables sont conformes aux normes d'habitabilités du titre II du RRU ;



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: 12/07/2022

- considérant que la terrasse telle qu'autorisée dans le P.U délivré en 2019 est maintenue dans la prolongation de l'annexe arrière au 2^{ème} étage et conforme au Code Civil en matière de vues ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer l'une des 3 fenêtres de toiture prévue dans le versant arrière tout en étant conforme en terme d'éclairage de la pièce séjour située en dessous ;
- considérant néanmoins que, bien que la note explicative n'en fasse pas mention, les plans semblent démontrer des modifications en façade à rue et notamment au niveau de la porte d'entrée, du châssis et de la grille de la baie inférieure, et des trous de boulin ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le caractère néoclassique de celle-ci et de préserver ces éléments, ceux-ci faisant partie intégrante des qualités patrimoniales de cet immeuble inscrit par ailleurs à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
- considérant, de ce qui précède, que, moyennant les modifications évoquées, 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 :

- **Respecter le caractère néoclassique de l'ensemble de la façade à rue, en conservant et restaurant notamment la porte d'entrée, le châssis et la grille de la baie inférieure, et les trous de boulin.**



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: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M602/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Parc Maximilien 1000 Bruxelles
Place des Armateurs 1000 Bruxelles
Allée Verte 1000 Bruxelles
Rue Masui 1000 Bruxelles
Quai de Willebroeck 1000 Bruxelles
Boulevard Simon Bolivar 1000 Bruxelles
Avenue de l'Héliport 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Environnement

Objet / Betreft: Réaménager le parc Maximilien, des voiries et carrefours situés entre les pièces du parc (boulevard Bolivar, quai de Willebroeck, place des Armateurs, Allée Verte, rue Masui, contre-allée Verte, avenue de l' Héliport). Transformation d'une partie de la dalle du Foyer Laekenois (façade sud) pour l'accueil du déménagement de la ferme Maximilien et transformation d'un bâtiment de l'ancienne ferme en petit équipement de quartier.

7 Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T925/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Ter Plast 54 1020 Bruxelles

Rue du Siphon 30 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION CULTURELLE ESPERANCE - A.S.B.L. (KARABILA)

Objet / Betreft: Réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

8



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: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D223/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Drootbeek 37 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelali Sennouni

Objet / Betreft: démolir la partie arrière du rez-de-chaussée ; rehausser un bâtiment (ancien dépôt) afin de créer un immeuble à appartements (rez+2 avec toiture plate) comportant 2 logements et 1 emplacement de parking ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 23/02/2021

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 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 au PRAS ;
- considérant que la demande initiale, introduite le 08/03/2018, visait à démolir un dépôt et construire un nouvel immeuble d'appartements (rez. + 3 étages + toiture en pente avec lucarnes) comportant 2 emplacements de parking, 2 appartements à deux chambres et un duplex à 4 chambres ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/01/2019 au 07/02/2019 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation au R.B. ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur le nombre de dérogations sollicitées, sur la privation d'ensoleillement du bien voisin, sur la profondeur trop importante de la construction et sur la possibilité de nuire à l'intimité des voisins ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

- 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 19/02/2019 ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 28/09/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les plans modificatifs du 28/09/2020 modifiaient l'objet du projet ;
- considérant que la demande modifiée du 28/09/2020 visait à rehausser un bâtiment (ancien dépôt) afin de créer un immeuble à appartements (rez+2 avec toiture plate) comportant 2 logements et 2 emplacements de parkings ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 devait être soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières avaient soulevées des réactions de la part des riverains ;
- vu que la demande modifiée du 28/09/2020 a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogations au R.B., article 73 et 74 ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur la privation d'ensoleillement du bien voisin ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande modifiée du 28/09/2020 en date du 23/02/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant néanmoins, que cet avis favorable était conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - revoir l'aménagement des logements en créant les chambres à l'arrière du bâtiment et les espaces de vie à l'avant ;
 - ne pas créer de terrasse sur la toiture plate ;
 - limiter la profondeur du rez-de-chaussée à maximum trois-quarts de la parcelle et aménager un jardin en pleine terre ;
 - prévoir un seul emplacement de parking au rez-de-chaussée et aménager l'arrière en duplex avec le premier étage ;
 - limiter le dépassement de profondeur des étages supérieurs afin de ne pas dépasser un mètre au raccord avec le profil mitoyen droit ;
- vu l'avis du Collège du 22/04/2021 à l'égard de la demande initiale ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 06/07/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- 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 ;
- considérant que le projet modifié vise à démolir la partie arrière du rez-de-chaussée ; rehausser un bâtiment (ancien dépôt) afin de créer un immeuble à appartements (rez+2 avec toiture plate) comportant 2 logements et 1 emplacement de parking ;

considérant la situation de droit ;

- considérant qu'au regard de la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment affecté à un dépôt, construit sur un seul niveau ;
- considérant que le bien est situé entre deux constructions relativement basses : à gauche, un bâtiment d'un étage (toiture plate) ; à droite, un bâtiment d'un étage (toiture à versants) ;

considérant l'aménagement intérieur ;

- considérant que le projet initial du 08/03/2018 visait à démolir le dépôt et à reconstruire un nouvel immeuble à appartements de deux chambres aux 1er étage et 2ième étage. Le 3ième étage et les combles étaient aménagés en duplex à quatre chambres ;



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: 12/07/2022

- considérant que le projet initial du 08/03/2018 visait à aménager le rez-de-chaussée avec un garage comprenant deux emplacements de stationnement, un coin poubelles, un local commun, y compris un local pour les poussettes et vélos, une entrée principale donnant accès aux étages ; qu'au fond du rez-de-chaussée le projet initial prévoyait un aménagement pour permettre de stationner plus de vélos ;
- considérant que les étages étaient aménagés en 3 logements ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 prévoyait d'aménager le bâtiment de la façon suivante :
 - rez-de-chaussée : un hall commun donnant accès aux étages, au garage (2 emplacements de stationnement), à un local poussettes et vélos et un local commun ; qu'au fond du rez-de-chaussée se trouve des emplacements de stationnement vélos supplémentaires ;
 - 1^{er} étage : un appartement 2 chambres, donnant accès à la toiture plate en façade arrière sur laquelle est aménagée une terrasse ;
 - 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres ;
- considérant que des locaux de rangement étaient prévus dans les logements ;
- considérant que les appartements prévus dans le projet modifié répondaient aux normes imposées par le RRU, Titre II ;
- considérant que la terrasse dérogeait au RRU, Titre I, article 6§3, en ce que le projet prévoit une terrasse sur toiture plate et un mur de 1m51 permettant de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la terrasse était entourée de murs présentant une hauteur de 1m26 ;
- considérant que la terrasse ne répondait pas au Code Civil ; en ce que cette hauteur était insuffisante que pour supprimer les vues droites et obliques sur les biens contigus ;
- considérant de plus, que cette terrasse risquait d'entraîner des nuisances à l'intérieur d'ilot ;
- considérant que la dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que l'orientation du bâtiment est plein nord ; qu'il était préférable d'inverser les pièces des logements en créant les séjours à l'avant et les chambres à l'arrière ;
- considérant au vu des interventions, que le projet s'apparente toujours à une démolition / reconstruction ;
- considérant que le programme est limité et ne prévoit plus qu'un R+2 (toiture plate) et 2 appartements 2 chambres ;
- considérant que le projet modifié limite également le programme, et prévoit d'aménager le bâtiment de la façon suivante :
 - rez-de-chaussée : 1 emplacement de parking, 1 local vélos, 1 local commun et 1 local poussettes ;
 - 1^{er} étage : un appartement 2 chambres donnant sur une terrasse sur toiture ;
 - 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres avec un balcon ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de locaux de rangements par appartement répondant aux prescriptions du RRU, Titre II ;
- considérant que le local vélos / poussettes est de tailles insuffisantes et sert également d'accès au local commun ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir un local vélos comptant au minimum 4 emplacements dont la possibilité d'aménager un vélos cargos ;
- considérant que l'espace disponible permet d'aménager un local vélos conforme et que dès lors, la dérogation au RRU, Titre II, art. 17 n'est pas acceptable ; ainsi que de se conformer au RRU, Titre II, art.16 (local poubelles), en aménageant un local fermé de dimension suffisante ;
- considérant que la commission de concertation a également demandé de créer un appartement de type duplex en prenant la partie arrière du rez-de-chaussée et le premier étage ; que le projet modifié ne prévoit pas de duplex et conserve 2 appartements ;



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: 12/07/2022

- considérant ainsi que la Commission de concertation maintient son avis précédent et qu'il y a lieu de revoir le projet afin de proposer un duplex avec la partie arrière du rez-de-chaussée et le premier étage ; que cela permettrait au logement d'avoir un accès vers le jardin et donc d'avoir un espace extérieur privatif vu la suppression de la terrasse ;
- considérant que les appartements prévus dans le projet modifié répondent aux normes imposées par le RRU, Titre II ;
- considérant que la disposition des pièces a été revue en créant les espaces de vie en façade avant et les chambres en façade arrière ; cependant l'aménagement du logement en rez n'a pas été prévu ;
- considérant que la présente commission de concertation maintient son avis ;
- considérant que le projet modifié maintient une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage et prévoit l'installation d'un balcon au 2^{ème} étage sur entraînant des dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 6 et article 6§3 ; en ce que ces terrasse/balcons dépassent le bien contigu le plus profond et que les garde-corps ne sont pas intégrés au volume bâti ;
- considérant de plus, que ces terrasses/balcons induisent des vues directes sur les biens contigus et sont sources de nuisances en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'aucun nouvel élément ne permet à la Commission de concertation de changer de position ; ainsi la Commission de concertation maintient son avis précédent et que les dérogations ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ; et que dès lors, il y a lieu de supprimer ces éléments ;

considérant l'implantation :

- considérant qu'initialement toute la parcelle était construite ;

- considérant que le projet modifié prévoit de démolir une partie du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot et dégage ainsi une cour de 27m² dont des parterres plantés sont prévus le long des murs de clôtures ;
- considérant que la profondeur de construction au rez-de-chaussée correspond aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que le revêtement de cette cour est en clinckers ;
- considérant que l'aménagement projeté induit de nouvelle dérogation au RRU, Titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable), en ce que cette cour n'a pas une surface d'un seul tenant en pleine terre de minimum 50% de sa superficie ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'intérieur d'îlot, il y a lieu d'aménager un jardin planté et en pleine terre sur au minimum 50% de la superficie de la nouvelle cour ;
- considérant de ce qui précède, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

considérant le volume de la nouvelle construction :

- considérant que le nouveau bâtiment dérogeait à l'article 4 §, 1° et 2° du R.R.U. titre I relatif à la profondeur de la construction en ce que, au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur de la construction dépassait les trois quarts de la profondeur du terrain et en ce que la construction dépassait la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de plus de 3m au rez (10 m) et au +1 (6m) sans la mesure d'un retrait latéral de minimum 3m ;
- considérant que le nouveau bâtiment dérogeait également à l'article 5 §1, 2° du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la façade avant en ce que la hauteur de la façade était supérieur à celle de la hauteur de référence la plus élevée (4,70m plus haut) ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 déroge toujours à l'article 5 §1, 2° du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la façade avant en ce que la hauteur de la façade est plus haute que la hauteur de la façade la plus élevée ;



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: 12/07/2022

- considérant que le cadre bâti présente des hauteurs hétéroclites ;
- considérant que la dérogation a été accordée par la commission de concertation en ce que cela permet de créer un appartement confortable sous toiture ;
- considérant que la demande initiale du 08/03/2018 dérogeait à l'article 6 §1, 1° et 2° du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la toiture en ce que la toiture dépassait de plus de 3 m (9,70m) la hauteur du profil mitoyen le plus bas et la hauteur du profil le plus haut (7,5m) ;
- considérant que, vu l'orientation, la nouvelle construction impactait en termes d'ensoleillement le bien contiguë et privait le voisin de droite de la vue sur l'intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors que la demande portait préjudice au bien voisin de droite et que les travaux portaient atteinte aux intérieurs d'îlots, les dérogations à l'article 4 §1 1° et 2° du R.R.U. titre I relatif à la profondeur de la construction, article 5 du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la façade avant et article 6 du R.R.U. titre I relatif à la toiture n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 prévoit de rehausser le bâtiment de deux étages ;
- considérant que le volume de la réhausse dérogeait au RRU, Titre I, article 4 relatif à la profondeur de la nouvelle construction en ce que la réhausse dépasse de plus de 3m le bien le moins profond et ne présente pas de recul latéral de 3m par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que le volume risquait d'engendrer une nuisance pour le bien mitoyen à droite en termes de luminosité ;
- considérant dès lors qu'il y avait lieu de limiter la profondeur à maximum 1 mètre maximum afin de ne pas engendrer de nuisances ;
- considérant que la dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet prévoit une réhausse présentant une profondeur de 1m sur 2.47m de large par rapport au voisin le moins profond et que le volume se poursuit jusqu'à une profondeur totale de 13.19m; ainsi la dérogation au RRU, Titre I, art.4 et 6 sont maintenues ;
- considérant que cela permet de créer des appartements 2 chambres confortables ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet initial dérogeait à l'article 10 § 2 du RRU titre I relatif aux éléments en saillie sur la façade en ce que l'emprise des balcons, terrasses et oriel ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;
- considérant que les longueurs totales des oriel, balcons et terrasses excédaient les 2/3 de la longueur de la façade (longueur façade : 6,13m >> 2/3 >>4,09m/ longueur bretèche : 5m) ;
- considérant que le projet initial dérogeait également à l'article 73 du R.B. relatif aux balcons en ce que la profondeur max. des balcons est 0.90m dans les rues plus larges que 12m et la hauteur libre min. au-dessous des balcons est 3m ;
- considérant que le projet initial prévoyait des balcons en façade avant avec une profondeur de 1,10m et une hauteur libre de 2,70m ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 ne prévoit plus de balcons ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 prévoit la construction d'un bow-window au premier et deuxième étage ;
- considérant que le bow-window se trouve à 2m60 du trottoir ;
- considérant que le projet modifié déroge au RB, article 73 ;
- considérant que le RB prévoit que les balcons soient établis à 3m de hauteur ; que cela vaut également pour les bretèches ;
- considérant que le projet modifié déroge également au RB, article 74 ;
- considérant que le RB prévoit « Les longueurs cumulées des bretèches projetées sur un plan vertical parallèle à la façade n'excéderont pas les deux tiers de la longueur de la façade. » ;
- considérant que le RB prévoit également « Latéralement et à l'extrémité des bâtiments, toutes les saillies de ces constructions seront inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

mesure prise sur ledit alignement. »

- considérant que le bow-window amène un rythme dans la façade et permet d'augmenter les superficies habitables des appartements sans impacter l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les dérogations au RB, ont été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le projet déroge à l'article 70 relatif aux portes de rez-de-chaussée qui s'ouvrent vers l'extérieur en ce que la porte de secours du garage en façade avant s'ouvre du côté de la voie publique ;
- considérant que le Maître d'ouvrage a signé l'engagement relatif à la demande de dérogation à l'art. 70 du Règlement sur les Bâtisses comme condition préalable à la délivrance éventuelle d'un permis ;

considérant l'esthétique du bâtiment :

- considérant que les châssis sont en PVC de ton gris anthracite, double vitrage et que la porte d'accès et la porte de garage sectionnelle isolante et électrique est également en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que les seuils de fenêtres sont en pierre bleu ;
- considérant que la façade principale est en brique de parement de ton rouge clair et que la façade arrière est en enduit sur un isolant de 12 cm et peint en blanc cassé ;
- considérant que le projet initial prévoyait des balcons en façade avant aux 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant que les garde-corps étaient en acier galvanisé de ton gris ;
- considérant par ailleurs, que la corniche était réalisée en bois et peinte en gris anthracite ;
- considérant que le projet initial prévoyait des lucarnes ; les deux lucarnes avant et arrière présentaient une structure en bois, pourvues de toutes les finitions en zinc anodisés et étanchéités ;
- considérant que la toiture était réalisée en tuile de ton rouge ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 ne prévoit plus de balcon en façade avant ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 prévoit une toiture plate ;

considérant les autres dérogations :

- considérant que la demande initiale ne prévoyait pas de citerne d'eau de pluie et qu'elle dérogeait dès lors à l'article 16 du RRU titre I relatif à la collecte des eaux pluviales en ce que dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée, notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de démolition – reconstruction ; que le projet ne doit plus être conforme au R.R.U mais doit tendre à respecter le R.R.U ;
- considérant qu'au vu de la situation de la parcelle une citerne d'eau de pluie n'est pas utile ;
- considérant que le projet initial prévoyait 2 emplacements de parking pour 3 logements et qu'il dérogeait dès lors à l'article 5 du RRU titre VIII relatif aux normes de stationnement, en ce que le minimum emplacements à prévoir est 1 emplacement par logement ;
- considérant que le deuxième emplacement n'était pas accessible si le premier emplacement était utilisé ;
- considérant que le projet modifié du 28/09/2020 prévoit seulement 2 logements ;
- considérant que la Commission de concertation avait conditionné son avis en limitant les emplacements de stationnement à 1 ;
- considérant néanmoins qu'il y avait lieu de noter que si le premier emplacement de stationnement était utilisé, le deuxième ne pouvait être utilisé ; que le garage imperméabilisait totalement la parcelle ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus qu'un emplacement de parking ; mais ne prévoit pas de local vélos accessible depuis l'espace public ;
- considérant que ce quartier est bien desservi en transports en commun ;
- considérant qu'aménager un emplacement au rez-de-chaussée implique une privatisation de l'espace public devant la maison ;



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: 12/07/2022

- considérant qu'il est préférable au vue des conditions émises de ne pas prévoir d'emplacements de parking sur cette parcelle et qu'implicitement la dérogation au RRU, titre VIII relatif aux normes de stationnement, article 6, est acceptable ;
- considérant que cette dérogation n'est acceptable que moyennant l'aménagement d'un local vélo permettant le stationnement de minimum 4 vélos dont un vélo cargo ;
- 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 :

- supprimer les terrasse et balcon en intérieur d'îlot ;
- créer un jardin planté au rez-de-chaussée sur au moins 50% de la zone de cour et jardin ;
- revoir l'aménagement intérieur en créant un duplex comprenant la partie arrière du rez-de-chaussée et le premier étage ;
- supprimer l'emplacement de parking et aménager un local vélos fermé pour au minimum 4 emplacements dont un vélos cargo ainsi que 2 caves pour les logements ;
- supprimer le volet rétractable au profit de 2 double-portes surmontées d'une imposte vitrée ;

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, articles 4 et 6 (profondeur du bâtiment aux étages), Titre II, article 3 et Titre VIII, article 6 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: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1031/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Neuve 70 - 72 1000 Bruxelles

Rue du Finistère 5 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Frans et Marceline Van de Velde

Objet / Betreft: d'une part, transformer et rénover l'ensemble des biens situé aux angles des rues Neuve, du Finistère et du Colombier; démolir les étages (du 3ème au 5ème étages) du bâtiment en intérieur d'îlot, renforcer les structures existantes et démolir et reconstruire les toitures; et d'autre part, aménager 4 logements et créer un local technique en toiture; et enfin transformer et rénover l'ensemble des façades (créer de nouvelles baies au 1er étage et redéfinir les vitrines du rez-de-chaussée)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/06/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

10 **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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, Taverne-hôtel L'Espérance, rue du Finistère;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/10/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/05/2022;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 30/05/2022;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

- considérant que la demande vise à d'une part, transformer et rénover l'ensemble des biens situés aux angles des rues Neuve, du Finistère et du Colombier; démolir les étages (du 3^{ème} au 5^{ème} étages) du bâtiment en intérieur d'îlot, renforcer les structures existantes et démolir et reconstruire les toitures; et d'autre part, aménager 4 logements et créer un local technique en toiture; et enfin transformer et rénover l'ensemble des façades (créer de nouvelles baies au 1^{er} étage et redéfinir les vitrines du rez-de-chaussée);
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 03/06/2022;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2022 au 23/06/2022 pour les motifs suivants: dérogation au R.R.U. art.6 (toiture - éléments techniques); application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/07/2022 portant les références T.1982.0668/17;
- considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans doivent être adaptés; surtout au regard des points 4 et 10:
 - point 4: la cage d'escalier prévue entre les niveaux de commerce n'est pas conforme à la réglementation A. En lieu et place de ceci, le SIAMU demande que soit prévu:
 - une séparation entre le sous-sol du commerce et le rez-de-chaussée par un escalier compartimenté par des parois EI.60 et des portes EI1.30 à fermeture automatique;
 - un escalier intérieur assurant la communication entre les niveaux 0, +1 et +2 du commerce;
 - une communication entre le sous-sol affecté à du commerce et le sous-sol des logements par une porte EI1.30 à fermeture automatique;
 - point 10: au vu de la configuration de l'immeuble, seul le rez-de-chaussée commercial peut-être accessible au public (...);
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1999 (réf.: P.U. N7/1999) portant sur la « *rénovation d'un immeuble commercial* »; que les plans de ce permis montrent une parcelle entièrement bâtie qui s'étend de la rue Neuve à la rue du Colombier, le long de la rue Finistère;
- considérant que les plans de ce permis montrent plus précisément que la parcelle se compose d'un bâtiment implanté à l'angle de la rue Neuve et la rue du Finistère de gabarit R+2 + toiture; un second bâtiment implanté à l'angle de la rue du Finistère et la rue du Colombier de gabarit R+1+ toiture et un 3^{ème} bâtiment implanté en intérieur d'îlot de gabarit R+4+ toiture; que les toitures de ces bâtiments sont mansardées;
- considérant également que les plans de ce permis montrent que:
 - le rez-de-chaussée, les sous-sol et le 1^{er} étage sont dédiés au commerce (accessible via la rue Neuve);
 - les 1^{er} et 2^{ème} étages à l'angle des rues du Finistère et du Colombier abritent un duplex;
 - les 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages abritent 3 logements;
- considérant que les renseignements urbanistiques (réf. RU 2973_2021) confirment cette répartition;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit la présente demande, que celle-ci s'implante dans l'îlot situé entre la rue Neuve et la rue du Colombier; qu'elle longe également la rue du Finistère dont l'angle profite d'un dégagement très marqué par sa position face à l'église du Finistère; église qui témoigne encore du bâti ancien de cette artère; que d'autre part, la demande s'inscrit le long d'artères plus étroites; comme la rue du Finistère qui relie la rue Neuve à la rue de la Fiancée et qui longe le flanc sud de l'église du Finistère et la rue du Colombier; que la rue du Colombier est une rue étroite, datant de 1617; que certaines façades datent du 19^{ème} siècle de style néo-classique; qu'elle est un axe secondaire; qu'elle est actuellement considérée comme un chancre urbain et qu'il est important de travailler à sa revalorisation et à sa revitalisation;



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: 12/07/2022

- considérant que la demande vise le maintien de l'activité commerciale (commerce de détail) du rez-de-chaussée au 1^{er} étage inclus, pour une superficie de 509m² ; et aux 2^{ème} et 3^{ème} étages 37m² ;
- considérant qu'en situation de droit le bien présente une superficie commerciale totale de 605m² ; que le projet prévoit de réduire cette superficie commerciale à un total de 546m² ; que le commerce accessible au public se situe au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- considérant que la demande vise également à réactiver la fonction de logements au-dessus du commerce ; que pour ce faire, la demande prévoit de démolir le volume supérieur situé du 3^{ème} au 5^{ème} étage et prévoit des transformations lourdes des étages inférieurs afin de répartir de nouvelles unités de logement entre le 1^{er} étage et le 3^{ème} étage ;
- considérant également que la création de logement s'accompagne d'une réorganisation des distributions ; que pour garantir l'autonomie résidentielle des étages, une nouvelle entrée est créée au niveau de la façade de la rue du Colombier en lieu et place d'une baie existante ;
- considérant que la création d'une entrée indépendante aux logements est réellement qualitative pour préserver l'autonomie résidentielle des étages ; qu'également cette entrée permet d'animer une façade, considérée comme secondaire ; qu'elle peut jouer un rôle de contrôle social en réactivant cette partie de la rue du Colombier ; que les aménagements proposés pour cette entrée répondent aux normes PMR en vigueur ;
- considérant que la redistribution des circulations s'accompagne tout d'abord, d'une nouvelle répartition spatiale du rez-de-chaussée rue du Colombier ; qu'un nouveau hall d'entrée prend place au rez-de-chaussée de la rue du Colombier ; que celui-ci dessert un local vélos d'une capacité pour 6 vélos, un escalier et un ascenseur ; que ces espaces sont exclusivement destinés aux logements ; qu'ils répondent également aux normes PMR en vigueur ;
- considérant que le sous-sol est desservi par l'ascenseur et la nouvelle cage d'escalier commune ; que les espaces sont réorganisés afin d'y retrouver 4 caves privatives ;
- considérant que la demande prévoit que le local commun à ordures ménagères soit commun avec le local vélos du rez-de-chaussée ; que ce local contient également les différents compteurs ;
- considérant que le R.R.U. précise que pour les constructions existantes, que le titre II s'applique aux actes et travaux qui impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification de l'habitabilité du logement, que ces actes et travaux soient soumis ou non à permis d'urbanisme ; que les transformations relatives à l'habitabilité du logement doivent améliorer la conformité de celui-ci ; que la transformation des immeubles existants à logements multiples, lorsqu'elle a une incidence sur les parties communes de l'immeuble, doit améliorer la conformité de ceux-ci ;
- considérant que les aménagements proposés améliorent en partie les espaces communs de l'immeuble par rapport aux normes en vigueur ; cependant le regroupement des locaux communs à ordures ménagères, vélos et compteurs n'est pas optimal ;
- considérant également que la demande ne prévoit pas de local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant que la demande a pour objectif de créer du logement destiné à accueillir des familles avec enfants ; que l'art.17, du RRU, titre II concernant le local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant dès lors, que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;



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: 12/07/2022

- considérant que la demande s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tendre vers ces conditions ; qu'il y a lieu de réévaluer les différents aménagements afin de créer un local vélos et poussettes d'enfant permettant une aire de manœuvre plus aisée, de prévoir un local compteur indépendant, et de créer un local à ordures ménagères séparé du local vélos ;
- considérant qu'une partie de la façade au rez-de-chaussée rue du Colombier est aveugle ; qu'en son article 9, le R.R.U. titre I précise que les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture, sont interdits ;
- considérant que seule la porte d'accès aux logements est vitrée ; que le rez-de-chaussée projeté apparaît déséquilibré par rapport à la façade ;
- considérant que vu les travaux envisagés dans la présente demande et bien que la façade soit une façade secondaire ; que celle-ci gagnerait en intégration en créant une baie vitrée au niveau du mur aveugle ; qu'au regard des plans projetés, le local implanté derrière cette façade est un local commun ; qu'il serait plus agréable de pouvoir profiter de lumière naturelle dans le local vélos ;
- considérant qu'il y a lieu de poursuivre la composition vitrée au niveau de cette partie de la rue du Colombier et de la traiter comme une façade principale et d'harmoniser les façades du rez-de-chaussée afin de recréer une cohérence ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.9 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également, la création de 4 appartements qui se répartissent comme suit :
 - 1^{er} étage : un appartement de 1 chambre implanté à l'angle rue du Colombier et du Finistère ;
 - 2^{ème} étage : un appartement de 2 chambres, le long de la rue du Finistère ;
 - 2^{ème}/3^{ème} étage : un appartement duplex de 2 chambres à l'angle rue du Colombier et du Finistère ; et un appartement duplex de 2 chambres à l'angle de la rue du Finistère et de la rue Neuve ;
- considérant que le projet prévoit la démolition du bâtiment en intérieur d'îlot ; que celui-ci s'élevait jusqu'au 5^{ème} étage, le long du mitoyen de gauche ; que cela engendre des transformations en gros-œuvre portant principalement sur le renforcement des structures existantes ;
- considérant que la note explicative de la présente demande précise que la bâtiment a subi d'énormes dégâts durant des années ; que les structures en béton laissent apparaître des armatures fort détériorées ; que les maçonneries ont été rongées par des champignons ; que dès lors, le maintien du volume en intérieur d'îlot n'est pas possible ; que la demande vise à assainir l'ensemble d'un point de vue constructif ;
- considérant que cette démolition permet de diminuer l'impact visuelle global de cet ensemble de maisons dans le paysage urbain qui l'entoure ; que de plus vu la dimension étroite de cette partie de volume aux étages ; qu'il n'apparaît pas aisé d'y aménager du logement ;
- considérant que cette démolition permet de dégager une zone au centre de la parcelle profitant aux futurs appartements en ce qu'elle dégage un espace de respiration dans le bâti permettant un nouvelle arrivée de lumière naturelle au centre des étages 2 et 3 ;
- considérant qu'un patio au 2^{ème} étage peut ainsi être aménagé et permet d'offrir 2 espaces extérieurs à 2 logements ; que ces deux patios sont séparés par un pare-vue ; que celui-ci induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce qu'il n'est pas inclus dans le volume de la toiture ;
- considérant cependant que ce pare-vue permet de créer une intimité entre les patios, qu'il n'est de plus pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/07/2022

- considérant que les appartements projetés offrent des espaces de vie qualitatifs en termes de superficie ; que cependant toutes les chambres projetées ainsi que l'espace séjour/salle à manger/cuisine du duplex angle Finistère/Colombier dérogent au R.R.U. titre 10 éclairage naturel en ce qu'aucun de ces espaces ne possèdent une superficie d'éclairage naturel suffisant ;
- considérant également que la chambre de l'appartement du 1^{er} étage, ainsi que les 2 chambres de l'appartement duplex à l'angle des rues du Finistère et Colombier et la chambre parentale de l'appartement duplex côté rue Neuve ne possèdent pas la superficie minimale imposée ; que dès lors elles dérogent au au titre II du R.R.U. art.3 superficies ;
- considérant de plus, que la chambre de l'appartement à l'angle des rues du Finistère et Colombier (1^{er} étage) ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,50m ; que celle-ci possède une hauteur sous plafond de 2,35m ; que cela induit aussi une dérogation au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond ;
- considérant que les appartements projetés sont aménagés dans un ensemble de maisons existantes ; que bien qu'ils induisent chacun des dérogations aux normes minimales en vigueur, que les espaces de vie sont de dimensions très confortables ; que de plus la demande permet de remettre sur le marché du logement ; en particulier sur un axe commercial important de Bruxelles ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.3 art.4 et art.10 sont acceptables
- considérant que la demande prévoit également de construire un volume supplémentaire au dernier niveau de l'immeuble du côté de la rue du Colombier ; que celui-ci s'étend le long du mitoyen voisin de droite en recul par rapport aux voiries ;
- considérant que ce nouveau volume est envisagé pour aménager un local technique pour implanter la climatisation du commerce ; que celui-ci ne dépasse pas le profil voisin le plus haut ; et qu'il est à peine visible depuis la rue Neuve ;
- considérant que ce nouveau volume est conforme au RRU et qu'il inclut les techniques au sein d'un volume adéquat qui permet d'absorber le bruit et les vibrations ; dès lors, ce nouveau volume est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit de modifier l'ensemble des façades ; que ces travaux consistent entre autres en la suppression des baies de fenêtres cintrées sur les façades rue Neuve/Finistère ; en l'abaissement des allèges pour les autres baies ;
- considérant que ces modifications consistent à recréer des baies droites sur chacune des façades ; que bien que cela permette une certaine rationalisation dans la dimension, l'alignement et la typologie des façades, ces interventions font disparaître plusieurs éléments patrimoniaux, témoins néoclassiques rares et bien conservés des grands remaniements urbanistiques et typologiques du milieu du XIX^{ème} siècle ;
- considérant que le projet vise à uniformiser les façades, que la lecture et les caractéristiques de chaque maison doivent être maintenues ; d'autant plus, qu'elles se situent dans la perspective de l'église du Finistère ; ;
- considérant à la lecture des plans, que le projet ne prévoit pas d'isolation extérieure des maisons ; ainsi l'isolation devra être intérieure afin de conserver la nature des façades et leur relief (seuils, bandeau, encres, ...) ; aussi, il est préconisé d'utiliser un enduit fin et lisse de couleur blanc (code RAL 9001) ;
- considérant par ailleurs, que le projet ne prévoit pas d'enduit sur le nouveau volume rue du Colombier ; que celui-ci est envisagé en zinc de teinte gris anthracite sur tout la hauteur de façade ; qu'avec cette finition celui-ci apparaîtra comme un volume qui dénotera dans la lecture de cette façade ;
- considérant qu'il est préférable de prévoir la continuité dans le revêtement des façades afin de recréer une harmonie ; que dès lors il y a lieu de prévoir un enduit de la même teinte que celui des façades ;



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: 12/07/2022

- considérant de plus, que la demande prévoit de supprimer les châssis en bois au profit de châssis en profilé aluminium de teinte gris ; supprimant aussi la lecture néoclassique des châssis (double battant avec imposte) que bien que les profils projetés se veulent le plus proches possible des châssis en bois à l'ancienne, le choix de l'aluminium et des divisions est en contradiction avec la typologie des maisons ;
- considérant également que la demande prévoit la pose de garde-corps devant les baies de fenêtres aux étages ; que ceux-ci se composent de barreaux verticaux et d'une lisse ; que ces garde-corps sont prévus en métal de teinte gris ;
- considérant que ces garde-corps participent à une certaine banalisation des façades ; qu'ils perturbent la lecture de la façade ; que la façade gagnerait en sobriété si ceux-ci consistaient d'une simple lisse horizontale ; que dès lors il y a lieu de revoir l'esthétique des garde-corps ;
- considérant aussi, que la demande prévoit d'apporter des modifications aux devantures commerciales ; que ces devantures consistent en de grands châssis fixes surmontés d'une partie supérieure pleine ; que cette configuration alourdit la perception des vitrines et perturbe la lecture de la façade ; que dès lors il serait préférable de supprimer les impostes pleines permettant ainsi de donner un aspect plus léger au rez-de-chaussée ;
- considérant que si l'on peut encourager la transformation des baies du rez-de-chaussée rue Neuve et sur une partie de la rue du Finistère, il y a lieu de conserver totalement les baies de la maison de la rue du « Finistère 9 » qui a su conserver intégralement son authenticité ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de placer de système permettant la fermeture des vitrines commerciale ; ce qui induit une dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, article 1 ; que cependant, le demandeur a signé l'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile ;
- considérant qu'au regard des proportions des nouvelles vitrines, des volets roulants ou grilles rétractiles ne s'intégreraient pas à l'esthétique de la façade ; que dès lors, la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales est acceptable ;
- considérant aussi que les interventions projetées pour le rez-de-chaussée de la maison d'angle Finistère / Colombier, côté Finistère, ne sont pas encouragées, en ce que sur cette partie, il n'y pas plus de commerce et que derrière ces façades il y a des locaux dédiés aux logements ;
- considérant que le local vélo / poussettes doit être agrandi, qu'il y a lieu de saisir l'opportunité de conserver un accès pour le local vélo et de retravailler les baies dans la continuité des celles des étages ;
- considérant également que le profil de la toiture est rehaussé rue du Finistère afin de garantir une hauteur libre conforme au RRU, Titre II pour les logements ;
- considérant que s'ajoute à ces modifications, la suppression des lucarnes historiques, le remplacement des corniches et la pose d'une finition en zinc de teinte gris sur l'ensemble des toitures ainsi que sur le nouveau volume prévu rue du Colombier ; que ces travaux suppriment totalement le caractère historique de cet ensemble et concourent à une banalisation complète de cet ensemble dans le cadre urbain qui l'entoure ;
- considérant dès lors, qu'afin de garantir le maintien de la lecture de cette toiture, tout en permettant une rehausse, de réaliser des lucarnes sur base du modèle et du rythme actuel ; et d'accorder une attention particulière au relief et finesse des joues latérales et des menuiseries ; et d'introduire le principe du biseau pour les joues extérieures ;
- considérant qu'il en va de même pour les lucarnes à l'angle de la rue Neuve et du Finistère ;
- considérant en revanche, qu'il y a lieu d'assurer la restauration de la lucarne en bois rue du Colombier ;
- considérant en ce qui concerne les menuiseries de ces lucarnes que les châssis de type néoclassique devront être conservés rue Neuve et du Finistère ;



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: 12/07/2022

- considérant en ce qui concerne les toitures, qu'il y a lieu ici encore de conserver la lecture de ces biens et de ne pas uniformiser ces toitures, ainsi pour l'angle rue Neuve et Finistère et rue du Finistère, il y a lieu de prévoir des ardoises et pour le bâtiment angle Finistère / Colombier, de prévoir des tuiles ;

- considérant en ce qui concerne les corniches, qu'il y a lieu de les conserver et de les restaurer ;
- 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 :

- **pour la façade angle rue Neuve et rue du Finistère** : conserver les baies existantes du 2^{ème} étage et prévoir des châssis de type néoclassique et rétablir au 1^{er} étage les baies d'origine (se référer à la photo de l'inventaire du patrimoine architectural 1980) ;

- **pour la maison qui succède l'angle rue Neuve / Finistère** : rétablir les baies d'origine au 1^{er} étage de type néoclassique (se référer à la photo inventaire du patrimoine architectural de 1980) ;

- **pour la rue du « Finistère 9 »**, conserver l'ensemble des baies de fenêtres originelles (y compris celles du rez-de-chaussée) ; de plus, pour cette petite maison au « n°9 rue du Finistère », conserver la trace du parcellaire à l'intérieur par le maintien des têtes de murs porteurs ;

- **pour la façade à l'angle Finistère/Colombier**, conserver les baies des étages existantes et retravailler les baies du rez-de-chaussée dans une cohérence architecturale, conserver un accès depuis la rue du Finistère afin d'accéder au local vélos qui doit être agrandi ; plus précisément côté Colombier, conserver les baies existantes ainsi que la typologie des châssis existants, rouvrir la baie du rez-de-chaussée, et revoir l'esthétique de la porte d'entrée afin qu'elle s'intègre davantage à l'arche ;

- **prévoir pour l'ensemble des baies aux étages**, prévoir des menuiseries en bois respectant la typologie néoclassique, double battant avec imposte vitrée ; y compris les lucarnes rue du Finistère ;

- pour les baies au rez-de-chaussée : ne pas occulter les impostes ;

- supprimer les garde-corps à barreaux verticaux et ne prévoir qu'une lisse horizontale ;

- conserver et rénover les corniches existantes ;

- **pour l'ensemble des lucarnes** : réaliser des lucarnes sur base du modèle et du rythme actuel ; et accorder une attention particulière au relief et à la finesse des joues latérales et des menuiseries ; introduire le principe du biseau pour les joues extérieures ;

- restaurer la lucarne en bois rue du Colombier ;

- prévoir un enduit lisse côté Colombier à la place des ardoises ;

- matérialiser l'ancien parcellaire par un joint creux afin de conserver la lecture de ces petites maisons ; prévoir un enduit lisse (RAL 9001) fin afin de conserver tous les reliefs des façades (bandeau, seuils en pierre bleue, les encrages, ...)

- maintenir de l'ardoise pour les revêtements des mansards et prévoir des tuiles sur la toiture angle Finistère / Colombier ;

- réévaluer les différents aménagements du rez-de-chaussée arrière, rue du Colombier, afin de créer un local vélos et poussettes d'enfant avec une aire de manœuvre plus aisée, prévoir un local compteur et un local à ordure ménagère séparé du local vélos ; en conséquence,



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: 12/07/2022

**le rez-de-chaussée angle Finistère / colombier doit être totalement dédié aux logements ;
- se conformer à l'avis du SIAMU T.1982.0668/17, du 04/07/2022, avec une attention particulière aux points 4 et 10 ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales en ce qui concerne l'art.1 et les dérogations au R.R.U., Titre I, art.6§3 (éléments techniques) et au titre II art.3 superficies minimales, art.4 hauteur sous plafond et 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: 12/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H259/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Ransbeek 1120 Bruxelles
Chemin Vert 1120 Bruxelles
Rue Bruyn 1120 Bruxelles
Avenue de Tyras 1120 Bruxelles
Rue François Vekemans 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB

Objet / Betreft: Créer une ligne de tramway (T10) et aménager l'espace public entre l'avenue des Croix de Feu et la rue Bruyn ; réaménager complètement, de façade à façade, les rues de Heembeek, la place du Zavelput, la rue François Vekemans, le chemin vert, le parvis du stade Mandela, la rue de Ransbeek (entre le stade et l'avenue de Tyras), l'avenue de Tyras et la rue Bruyn (de l'avenue de Tyras à la rue militaire sans nom).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2022 - 16/06/2022

Réactions / Reacties: 777

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/06/2022

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

REPORTÉ.

11



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