VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L3093/2022 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue de la Loi 93 - 97 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO SILEX - S.A. (Stéphan SONNEVILLE et Laurent COLLIER)

Objet / Betreft: Démolir un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

1

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1852/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Terre-Neuve 105 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Brahim Tabich

Objet / Betreft: changer la destination d'un bâtiment abritant un entrepôt au rez-de-chaussée en activité productive ; adjoindre 2 niveaux supplémentaires en vue d'aménager 1 duplex 3 chambres et aménager une terrasse au 1er étage côté rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

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 – 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 60-35 "Marolles - Terre- Neuve", approuvé le 16/12/1999. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprises artisanales et/ou commerciales au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 14/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un bâtiment industriel en logement et rehausser le bâtiment principal sur 3 niveaux ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2023 au 19/01/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ; dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ; règlement sur les bâtisses (RB) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve, 16-12-99) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment sert de dépôt pour de l'outillage industriel ;
- considérant que la parcelle, adossée au chemin de fer, est entièrement couverte sur un seul niveau ;
- considérant que le projet vise à construire une extension de deux niveaux, surmontés d'une toiture plate, à l'avant de la parcelle, afin d'y aménager une maison unifamiliale ;
- considérant que le rez-de-chaussée est transformé en atelier artisanal accessoire au logement ;
- considérant que le logement projeté aux étages est distribué comme suit :
    - au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, l'atelier artisanal et des emplacements vélos ;
    - au 1er étage : le séjour et la cuisine ouverte, une buanderie et un WC, une terrasse ;
    - au 2ème étage : 3 chambres, une salle de bains, un WC ;
    - en toiture : un potager suspendu ;
- considérant que ce logement répond aux normes d'habitabilités du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de réduire le volume existant du rez-de-chaussée afin de retrouver une surface en pleine terre ;
- considérant que le chemin de fer qui passe derrière le terrain est situé 9,13m plus haut que le niveau du sol et que la zone arrière est donc enclavée ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est donc acceptable, d'autant plus que celle-ci a une profondeur réduite, avec une forme de L passant derrière le bâtiment voisin ;
- considérant cependant qu'aucun aménagement qualitatif n'est prévu sur la toiture plate de ce volume du rez-de-chaussée ;
- considérant que, pour compenser l'absence de jardin au niveau du sol, un potager est prévu sur la toiture du 2ème étage ;
- considérant que celui-ci consiste en des bacs en bois remplis de terre ;
- considérant que le potager en toiture est accessible par la cage d'escalier qui débouche en toiture dans un édicule à toiture en pente (qui suit la pente de l'escalier) ;
- considérant que seule la partie avant de la toiture est aménagée en potager ; que la partie arrière est rendue inaccessible afin d'éviter les vues vers les propriétés voisines ;
- considérant qu'il serait préférable de végétaliser la partie de toiture non accessible et d'étudier la possibilité de végétaliser également le toit plat du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que le garde-corps du potager en toiture ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant que l'utilisation de cette toiture terrasse en toute sécurité nécessite la mise en place d'un garde-corps ;
- considérant que le bâtiment voisin de droite en possède également un ;
- considérant toutefois que placer le garde-corps derrière l'acrotère et non sur celui-ci, le rendrait moins visible depuis la rue ;
- considérant que le volume projeté déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse les deux gabarits voisins ;
- considérant que, derrière les murs de clôture existants, les parcelles voisines ne sont pas bâties sur l'entièreté de leur surface et comportent des espaces de cours et jardin au niveau du sol ;
- considérant que, par rapport au voisin de droite, le dépassement s'effectue sur une hauteur de 9,86m (6,57m de plus qu'en situation existante) et une profondeur d'environ 1,8m ;
- considérant que ce bâtiment abrite des techniques et n'est pas destiné à être habité ;
- considérant que sa cour arrière est déjà très enclavée et occupée par un escalier de secours ;

- considérant que le projet ne cause pas de nuisances supplémentaires de ce côté et que les dérogations pourraient être acceptables par rapport à ce voisin de droite ;
- considérant qu'au niveau du jardin du voisin de gauche, le dépassement se fait sur une hauteur de 9,86m et une profondeur d'environ 5m ; que cela implique une rehausse du mur mitoyen de 2,76m ;
- considérant qu'au niveau de la petite annexe du bâtiment de gauche, le projet induit une rehausse d'1,5m ;
- considérant que l'arrière de cette parcelle voisine est aménagé en jardin ;
- considérant que le projet, situé au nord-est de ce jardin ne crée un ombrage supplémentaire qu'en matinée ;
- considérant toutefois que ce jardin est déjà très enclavé et qu'une rehausse de 2,76m accentue l'impression d'enfermement ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S., article 3.1.7 (gabarits sous toiture) en ce qu'il prévoit, au-dessus des 3 niveaux de construction autorisés, un niveau supplémentaire surplombant la cage d'escaliers et permettant l'accès à la toiture ;
- considérant que l'édicule de l'escalier déroge également au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse les gabarits des deux constructions voisines ;
- considérant que, par rapport au voisin de droite, le dépassement en hauteur est de 2,36m, avec un retrait d'environ 2,56m par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que l'impact sur ce voisin est réduit et que le cabanon ne devrait créer aucune nuisance de ce côté ;
- considérant que, du côté gauche, le mur mitoyen rehaussé dépasse de 3,77m le mur de clôture de gauche et que ce dépassement augmente jusqu'au sommet du cabanon situé 5,34m plus haut que le mur mitoyen ;
- considérant que, pour obtenir la hauteur totale par rapport au niveau du jardin voisin, il faut ajouter 7,15m à ces différences de niveau ;
- considérant que ces hauteurs ne sont atteintes que sur une largeur restreinte de 2,28m ;
- considérant que ce cabanon est indispensable pour créer le potager en toiture ;
- considérant toutefois que l'impact visuel de ce volume depuis l'intérieur d'îlot est trop important, que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il doit être supprimé;
- considérant qu'un second espace extérieur est prévu en façade avant, sous la forme d'une grande terrasse triangulaire, qui vient s'adosser au mur pignon du voisin de gauche ;
- considérant en effet que la parcelle concernée est située en recul par rapport à la parcelle voisine de gauche ;
- considérant que ce balcon déroge au R.R.U., Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, et dépasse du côté gauche la largeur maximale définie par les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;
- considérant qu'il déroge aussi au R.B., article 73 (balcons) en ce que sa saillie dépasse 90cm à partir du nu du mur de façade ;
- considérant en effet que cette terrasse occupe l'entièreté de la largeur de la façade avant et que la largeur de sa surface triangulaire atteint 3m en rejoignant le mitoyen de gauche ;
- considérant que l'avantage de cette terrasse implantée en façade avant est qu'elle offre un espace extérieur éloigné des nuisances que provoque la présence du chemin de fer à l'arrière du bâtiment ;
- considérant qu'elle permet d'animer cette façade en recul, et de dissuader les incivilités liées à l'implantation de ce bâtiment ;
- considérant toutefois que la saillie est importante et que, bien que le balcon soit situé à 3,78m du niveau du trottoir, elle amène un ombrage important au-dessus de la porte d'entrée du bâtiment ;
- considérant de plus que la forme triangulaire n'offre pas un aménagement optimal ;
- considérant également qu'elle masque la fresque réalisée sur le mur pignon du voisin de gauche ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

- considérant que la forme et les dimensions de la terrasse devraient être revues, afin d'en réduire le dépassement ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) en ce que le tuyau de descente d'eaux pluviales n'est pas intégré dans l'épaisseur de la façade avant ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'intégrer ce tuyau dans l'épaisseur de la façade ;
- considérant que le revêtement de la façade avant est de la brique de teinte rouge foncé, que les châssis sont en bois de ton naturel foncé, que la porte de garage est en aluminium d'aspect bois foncé, et que des garde-corps en métal de ton gris foncé sont placés autour du balcon et de la terrasse en toiture et devant les fenêtres du 2ème étage ;
- considérant que la façade arrière du logement est prévue en crépis blanc cassé, avec des châssis en PVC blanc ;
- considérant que l'implantation d'une maison unifamiliale à cet endroit ne semble pas appropriée ;
- considérant en effet que le bâtiment est situé à une distance très restreinte (à peine plus de 5m) des voies de chemin de fer ;
- considérant que ce chemin de fer est une ligne très fréquentée, de tôt le matin à tard le soir ;
- considérant que les nuisances sonores engendrées par cette jonction ferroviaire sont importantes ;
- considérant en effet que la parcelle est située dans une zone de bruit 3 ; que, d'après la carte de Bruxelles Environnement reprenant les niveaux de bruit multi-exposition, le niveau de bruit sur la parcelle est considéré comme bruyant à très bruyant ;
- considérant que, bien que l'aménagement intérieur du logement réponde aux normes de confort actuelles, le projet n'offre pas d'espaces extérieurs suffisants ni qualitatifs ;
- considérant que le recul d'alignement par rapport au voisin de gauche implique un dépassement trop important du volume projeté par rapport au gabarit voisin ; que les dérogations relatives à ce dépassement ne sont pas acceptables car elles enclavent le jardin voisin ;
- considérant que la suppression de ces dérogations ne permettrait pas l'aménagement d'un logement 3 chambres ;
- considérant que la parcelle, située en zone mixte, se prêterait plus à une destination d'activité productive ou commerciale, d'un gabarit de maximum rez + 1 étage (afin de ne pas créer une rehausse au droit de la limite mitoyenne gauche) ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1863/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Commerce 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: JOSEPHII12 - S.A.

Objet / Betreft: transformer et étendre en profondeur et en hauteur un immeuble de bureau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013;
- considérant que le bien est situé en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/07/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2023 au 19/01/2023 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS, dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du R.R.U.;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Palais des Académies et son jardin, Atelier Marcel Hastir);
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/01/2023;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau;
- considérant qu'un local poubelles, un local vélo et des locaux techniques sont aménagés au sous-sol;
- considérant que le rez-de-chaussée et les étages du bâtiment principal sont aménagés comme des plateaux ouverts autour d'un noyau central, avec des espaces modulables;
- considérant que des locaux techniques sont aménagés dans le bâtiment arrière;
- considérant que la demande prévoit l'extension d'un immeuble de bureau et sera soumise à des charges d'urbanisme;
- considérant que le montant des charge sera proportionnel à la superficie supplémentaire de bureaux (760m²);

En ce qui concerne les volumes :

- considérant que le bâtiment principal existant a un gabarit de: un rez-de-chaussée, 6 étages et un étage en recul;
- considérant que ce bâtiment a une profondeur de 21,60m au rez-de-chaussée et au 1er étage et de 19,60m aux étages supérieurs (depuis le 2ème étage);
- considérant qu'une cour imperméable se situe à l'arrière (profondeur +/-3,20m);
- considérant que le bâtiment arrière se situe à droite, sur la longueur de la parcelle au rez-de-chaussée et au 1er étage;
- considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment principal, avec maintien de la structure en béton;
- considérant que la façade arrière du bâtiment principal est égalisée sur une profondeur de 21,60m sur toute la largeur de la façade, au rez-de-chaussée et au 1er étage;
- considérant que la cour au rez-de-chaussée est étendue sur toute la largeur de la parcelle et est aménagée en pleine terre (excepté à hauteur de l'entrée du parking);
- considérant que la façade arrière des étages supérieurs (depuis le 2ème étage) est alignée sur les étages inférieurs (rez-de-chaussée et 1er étage) à 21,60m, ce qui signifie une augmentation de la profondeur de construction de 2m;
- considérant que l'étage en recul existant (7ème étage) est démoli et qu'un nouvel étage (7ème étage) est construit avec ajout d'un étage supplémentaire (8ème étage);
- considérant que le recul latéral interne de +/-2m, qui est réalisé par rapport à la construction voisine gauche, est aménagé comme terrasse verte non-accessible;
- considérant que la toiture plate est aménagée comme toiture verte extensive, avec le placement de panneaux photovoltaïques;
- considérant que les façades existantes sont démolies et que de nouvelles façades ouvertes sont construites, avec des châssis fixes en aluminium, des profils en aluminium laqué et avec une porte sectionnelle transparente;
- considérant que le bâtiment arrière est maintenu, et que ce bâtiment est étendu au 1er étage sur toute la surface de la cour initiale;
- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) car le projet, de par son extension arrière, dépasse de plus de 3m en profondeur le mitoyen le moins profond et dépasse les ¾ de la parcelle en profondeur;
- considérant que l'extension en profondeur enclave complètement l'arrière de la parcelle voisine et a un impact négatif en terme de luminosité sur la propriété de gauche;
- considérant qu'il convient au contraire de dédensifier l'intérieur d'îlot;

- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la dédensification reste extrêmement faible (environ 22m² au niveau du rez-de-chaussée) au regard des superficies rajoutées sur l'ensemble du projet (760m²);
- considérant qu'il y a lieu de supprimer le bâtiment arrière, d'agrandir la taille de la cour et la verduriser davantage;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable pour le bâtiment arrière;
- considérant toutefois que l'alignement des étages supérieurs (depuis le 2ème étage) sur les étages inférieurs (rez-de-chaussée et 1er étage) permet également d'aligner la façade arrière à celle de la construction voisine;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour le bâtiment principal;
- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur) car le projet dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas et dépasse le profil mitoyen le plus haut;
- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 5 (façade avant) car la hauteur de façade projetée est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée;
- considérant que de nombreux immeubles de la rue du Commerce ont un gabarit plus élevé;
- considérant toutefois que le projet est mitoyen d'un bâtiment plus bas et dépasse le profil mitoyen le plus haut;
- considérant que la rehausse de deux étages ne s'accorde pas aux gabarits de la rue;
- considérant que l'augmentation de gabarit ne se justifie pas étant donné que le projet est implanté le long d'une voirie secondaire;
- considérant qu'il y a lieu de diminuer le gabarit projeté d'un étage;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables;

En ce qui concerne les techniques :

- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) car le cabanon d'ascenseur dépasse le gabarit de la toiture du bâtiment principal;
- considérant la hauteur importante du bâtiment;
- considérant que le cabanon d'ascenseur doit être intégré dans le gabarit de la toiture;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable;
- considérant en outre que des techniques (pompe à chaleur, extractions, …) sont placées au niveau du bâtiment arrière bas en intérieur d'îlot;
- considérant que ces éléments sont susceptibles de générer des nuisances sonores;
- considérant qu'il serait souhaitable de les déplacer et de les faire déboucher en toiture du bâtiment principal;

En ce qui concerne le local vélos :

- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre VIII art. 3 (accès au local vélo non sécurisé) en ce que le local vélos n'est accessible que via la rampe d'accès automobile, et en ce que les conditions de sécurité de base des cyclistes ne sont pas assurées;
- considérant que le nombre d'emplacements vélos (22 assez serrés) semble faible au regard de la superficie de l'immeuble (4.000m²);
- considérant que la zone est centrale et bien desservie en piste cyclable;
- considérant qu'il convient d'encourager la mobilité douce;
- considérant qu'il serait souhaitable de prévoir un local vélos plus spacieux et profitant d'un accès indépendant;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant que le rez-de-chaussée a une hauteur sous-plafond relativement faible;
- considérant que, vu l'ampleur des travaux en façade avant, il serait souhaitable d'engranger une réflexion sur la transparence et l'ouverture de la façade ainsi que sur ses proportions;
- considérant qu'afin de dynamiser le socle et de lui donner davantage de qualité architecturale et spatiale, il serait souhaitable de prévoir un traitement plus transparent et plus ouvert sur les deux premiers niveaux, afin d'en faire un socle, le cas échéant en prévoyant une double hauteur au niveau de l'entrée;

En ce qui concerne le mur pignon côté parcelle d'angle :

- considérant que le traitement du mur mitoyen du côté de la parcelle d'angle n'est pas précisé;
- considérant qu'il est particulièrement visible vu la faible hauteur du bâtiment d'angle;
- considérant qu'il y a lieu de préciser les matériaux du mur mitoyen du côté de la parcelle d'angle, vu la forte visibilité de l'extension, et de prévoir un traitement qualitatif et s'intégrant dans son contexte;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve :
- au niveau du rez-de-chaussée, de dédensifier l'intérieur d'ilot en supprimant le bâtiment arrière, d'agrandir la taille de la cour et la verduriser davantage;
- de diminuer le gabarit projeté d'un étage;
- d'intégrer le cabanon d'ascenseur dans le gabarit de la toiture;
- de déplacer les techniques prévues en intérieur d'ilot et les faire déboucher sur le toit du bâtiment principal;
- de prévoir un local vélo plus spacieux et profitant d'un accès distinct de l'accès automobiles;
- de prévoir, en façade avant, un traitement plus transparent et plus ouvert sur les deux premiers niveaux afin d'en faire un socle, le cas échéant en prévoyant une double hauteur au niveau de l'entrée ;
- de préciser les matériaux du mur mitoyen du côté de la parcelle d'angle, vu la forte visibilité de l'extension, et prévoir un traitement qualitatif et s'intégrant dans son contexte;

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

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1844/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Confédérés 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mamar-Victoria Merzouk-Bruce

Objet / Betreft: construire une veranda en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et apporter des transformations structurelles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 14/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une annexe en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et apporter des transformations structurelles ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/09/1898 (réf. P.U. TP 9554) ayant pour objet "Edifier un immeuble" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

- considérant qu'en situation existante de droit, le rez-de-chaussée est constitué de deux pièces en enfilade (un bureau de 18m2 et d'un salon de 16 m2) ainsi que d'une cuisine de 14,5 m2, située dans un volume annexe dans le prolongement du couloir ;
- considérant que la demande vise à construire une nouvelle annexe de 14,5 m2 en façade arrière afin d'y établir une salle à manger au croisement du salon et de la cuisine ;
- considérant que cette extension permet de relier, physiquement et visuellement, les espaces de vie entre eux ; que cette transformation améliore ainsi les qualités d'habilité du logement ;
- considérant que l'annexe projetée présente une profondeur 5,34 m, une largeur de 2,61m et une hauteur totale de 4,25 m à partir du niveau du jardin, dont 3,26m de hauteur sous plafond ;
- considérant que l'annexe projetée est couverte d'une toiture plate végétalisée ;
- considérant que l'annexe est munie d'une fenêtre de toit d'une largeur de 2,61m et d'une profondeur de 1,16 m à partir de la façade arrière principale ; que celle-ci, en complément à la baie vitrée donnant vers le jardin, permet de préserver une superficie nette éclairante suffisante au rez-de-chaussée ;
- considérant que la véranda ne dépasse en hauteur ni le mitoyen droit, ni l'annexe existante et n'implique pas de modification des murs mitoyens existants;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande implique la démolition partielle du mur porteur, afin d'avoir une cuisine ouverte sur la salle à manger ;
- considérant que la nouvelle annexe est construite sur la cour existante et légèrement en retrait par rapport à l'annexe existante afin de maintenir la descente d'eau pluviale existante ;
- considérant que la citerne existante située sous la cour est également maintenue ;
- considérant que le projet est conforme au RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable (article 13) ; qu'il améliore la gestion des eaux pluviales par l'aménagement d'une toiture végétalisée ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C2347/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Van Campenhout 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Stéphane Bicakcioglu

Objet / Betreft: remplacer les châssis en bois du bâtiment avant par des châssis en PVC, transformer une activité artisanale en logement, couvrir la cour, modifier le pan de toiture du bâtiment arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/09/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis en bois du bâtiment avant par des châssis en PVC, transformer une activité artisanale en logement, couvrir la cour, modifier le pan de toiture du bâtiment arrière ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que 4 logements ont été confirmés par courrier du 23/11/2018 référence 18-2109 ;

- considérant que d'après les photo aériennes, les travaux de couverture de cour et la modification de la toiture du bâtiment arrière sont datés entre 2004 et 2012 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2023 au 19/01/2023 pour les motifs suivants:
  - dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours)
  - dérogation à l'article 15. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits))
  - dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction)
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
  - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- vu les deux réactions à l'enquête publique, portant principalement sur la pose de châssis en pvc, l'imperméabilisation totale de la parcelle, la couverture de la cour et la densité importante en terme de nombre de logement ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde….");
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 23/12/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/01/2023;
- considérant que la demande ne concerne que les châssis et le logement arrière du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment arrière était affecté à un atelier ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée le logement de fait se compose comme suit :
Hall d'entrée commun, débarras 2.3m² wc, salle de bain 4m², séjour 22.8m², dressing 14m² ;
- considérant que le 1er étage du bâtiment arrière dispose d'une chambre de 15m² ;
- considérant que le rez-de-chaussée ne disposait que d'un éclairage zénithal de 5m² et d'un puit de lumière de 0.65m² ;
- considérant que le projet propose la répartition suivante :
Hall d'entrée commun : débarras/vestiaire 2.3m², wc, séjour 25m², cour 5.5m², cuisine 9m², buanderie, salle d'eau 3.5m² ;
- considérant que le 1er étage du bâtiment arrière dispose d'une chambre de 15m² ;
- considérant que la couverture de la cour déroge au RGBQ art 26 en ce que celui-ci prescrit que :
Art. 26. La surface comprise entre la limite arrière de construction définie par les articles 6, 7 et 8 et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30 % par des matériaux imperméables de revêtement de sol (cimentage, dallage ou autre)… ;
- considérant également que l'extension par la couverture de la cour déroge au RGBQ art 6 en ce que celui-ci prescrit que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente (alignement ou front de bâtisse), tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne ;
- considérant que de la même manière le projet déroge au RRU titre I art 4 en ce que celui-ci prescrit qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
  - ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
  - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

- ne dépasse pas de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

- considérant que le rez-de-chaussée est bâti sur la quasi intégralité de la parcelle avec une emprise de 97% ;
- considérant que l'extension réunissant le bâtiment avant et le bâtiment arrière déroge donc tant au RGBQ qu'au RRU en terme d'implantation ; que le logement
- considérant que cette extension
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée déroge également au RRU titre I art 6 en ce que cette extension dépasse le profil des deux biens contigus ;
- considérant que la rehausse du pan de toiture au droit du mitoyen gauche déroge aussi au RRU titre I art 6 ;
- considérant en effet qu'à droite et à gauche du projet, les biens voisins disposent de jardins ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 12 en ce que seules sont autorisée les constructions d'agrément ou de décoration et que l'aménagement de la zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 13 en ce que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;
- considérant que les dérogations en implantation sont conséquentes ;
- considérant que bien que conforme en terme d'habitabilité, les pièces de jour du logement ne disposent d'aucune vue dégagée vers l'extérieur ;
- considérant en effet que la petite cour de 5m² proposée dispose d'une vue de moins de 2m sur un mur ;
- considérant de plus que le projet déroge au RRU titre II art 4 (hauteur sous-plafond) en ce que celui-prescrit que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ;
- considérant que la chambre de 15m² au 1er étage du bâtiment arrière dispose de moins de 7.5m² de superficie sous 2.30m ;
- considérant que seule cette chambre permet de disposer d'une vue horizontale vers l'extérieur conformément au RRU titre II art 11;
- considérant que cette vue donne en intérieur d'îlot se situe en face des baies du séjour de l'appartement du 1er étage du bâtiment avant ;
- considérant que le bien avant et arrière se sont espacés que de 4.50m (côté mitoyen droit) ;
- considérant que le projet comporte un nombre conséquent de dérogations en terme d'implantation et de gabarit;
- considérant que le logement, bien qu'adapté par rapport à la situation de fait, ne présente pas suffisamment de qualité en terme de bon aménagement des lieux ;
- considérant que le deuxième volet de la demande vise à remplacer les châssis existants par des châssis en pvc blanc ;
- considérant que ni le matériau, ni les divisions sont en phase avec l'intérêt architectural du bien et de son contexte patrimonial ;
- considérant que le RBGQ art 21 prescrit que les châssis de fenêtre existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui- d'origine, et de préférence en bois ;
- considérant que le PRAS 0.6 prescrit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que le projet n'apporte aucune amélioration en terme de locaux communs et de mobilité ;
- considérant que la densité du bien est déjà importante et que l'ajout d'un logement en intérieur d'ilot n'est pas opportun ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

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

Avis DÉFAVORABLE.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F205/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Faînes 80 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Seljamed et Ferizate Sulja-Bruti

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec modifications de volume, construire un étage supplémentaire et construire une annexe

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA n° 51-11/12 Quartier de l'avenue des Croix de Guerre », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS» en date du 15/06/1964 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/02/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec augmentation de volume, construire un étage supplémentaire, construire une annexe et diviser l'immeuble en 3 logements ;

- vu le refus de deux permis d'urbanisme (réf. P.U. F162/2017 et F35/2021) notifié le 23/03/2018 et le 09/12/2021 pour le même bien;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée pour les motifs suivants:
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13/01/2023 (ref : CP.2017.0145/3) sur le projet ;
- considérant que ces conditions n'appellent pas de modification des plans ;
- considérant que la situation existante jointe au dossier montre un immeuble de gabarit R+2+toiture plate et que celle-ci est dédiée au logement unifamilial ; que la largeur de la façade est de 4,66m et sa profondeur de construction de +/- 9m ;
- considérant que la demande projetée prévoit de modifier le nombre de logement dans l'immeuble de 1 à 3 ; que la répartition proposée consiste en 1 duplex 1 chambre au rez et au 1er étage et deux appartements 1 chambre aux 2ème et 3ème étage ;
- considérant que les aménagements projetés se présentent comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un garage en façade avant, un parking vélos et à poussette dans le hall commun (sous et le long de l'escalier), 3 caves pour les différents appartements , un local d'entretien ainsi qu'une pièce du duplex destiné à un atelier;
  - au 1er étage : l'espace séjour/salle à manger/cuisine du duplex en façade avant et pièce centrale d'une superficie de 32m² et une chambre avec salle de douche de 14m² en façade arrière dans la nouvelle annexe ;
  - au 2ème étage et 3ème étage : un espace séjour/salle à manger/cuisine d'une superficie de 28m², une chambre de 15m² avec salle de douche ;
- considérant que pour permettre cette division, la demande prévoit de rehausser l'immeuble d'un étage, que dès lors l'immeuble projeté possède un gabarit de R+3 à toiture plate :
- considérant que la demande déroge au PPAS N° 51-11/12 Quartier de l'avenue des Croix de Guerre, art.3 Gabarit en ce que cet article précise qu'un étage supplémentaire est toléré pour autant qu'il soit établi au niveau du trottoir ou à un niveau inférieur et qu''il soit affecté exclusivement à l'usage de garage et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2m20 ;
- considérant que la situation projetée prévoit la création d'un atelier en façade arrière de l'immeuble, que cela déroge aux prescriptions du PPAS ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ; que la pièce n'est pas considérée comme une surface habitable, au sens du RRU ; qu'elle possède une hauteur sous plafond de 2,20m ; que l'ajout de ce volume arrière permet d'établir un lien entre le jardin et le 1er étage tout en intégrant l'escalier au volume bâti ;
- considérant que la demande projetée prévoit l'ajout d'un nouveau volume en façade arrière, sur toute la hauteur de l'immeuble, que ce volume est conforme au R.R.U. titre I ;
- considérant que ce nouvel ajout porte la profondeur totale de la construction à 12m ce qui est conforme au plan du PPAS N° 51-11/12 Quartier de l'avenue des Croix de Guerre ;
- considérant au regard des aménagements proposés ; que les logements sont peu diversifiés; que la division du logement unifamilial doit permettre la création de logements qualitatifs permettant à des familles de s'y installer sur le long terme ;
- considérant également que le R.R.U. titre II précise que si les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ceux-ci ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que la répartition des logements, 3 logements, est un programme trop lourd pour cet immeuble conçu initialement comme maison unifamiliale ;
- considérant qu'il y a lieu d'offrir des logements plus diversifiés ; qu'il y a dès lors lieu d'aménager un duplex entre le 1er et le 2ème étage ; de dédier l'espace du rez-de-chaussée au parcage (garage,

parcage de vélo et poussettes) et aux pièces communes (caves , local à ordure);
- considérant que la demande ne prévoit pas de local à ordure ménagère, ni de local pour véhicules à deux roues et voitures d'enfants ; que dès lors la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble au R.R.U. titre II art.16 ordures ménagères, art.17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
- considérant que la division de la maison a pour objectif de créer du logement destiné à accueillir des familles ; que l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants indique qu'un local vélos-poussettes doit être aménagé ;
- considérant que les vélos poussettes sont prévues dans le couloir et non dans un local ;
- considérant que ce type d'aménagement est susceptible de générer des problèmes au sein de l'immeuble (vélos-poussettes dans le chemin, problèmes en cas d'évacuation,…) ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos-poussettes pratique et proportionné au nombre de chambres, quitte à supprimer l'emplacement de parking ou à revoir la disposition du rez-de-chaussée;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 17 du titre II du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition :
- d'aménager un duplex disposant d'un espace extérieur entre le 1er et le 2ème étage ;
- de prévoir un local vélos-poussettes indépendant et aisément accessible ;
- de vérifier l'impact structurel du nouvel escalier intérieur ;

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 PPAS Quartier de l'avenue des Croix de Guerre en ce qui concerne l'art.3 gabarit est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C402/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Oorlogskruisenlaan 139 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Julie Bouly

Objet / Betreft: bouwen van een kelderverdieping, inrichten van een trap om de tuin vanaf de woning van de 1ste verdieping te bereiken, het verharden van de achteruitbouwstrook (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de Overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- 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 dat het goed zich bevindt in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) « ppa n° 51-11/12 quartier de l'Avenue Des Croix De Guerre », die het voorwerp uitmaakte van een besluit « Loi 62 - Arrêté PPAS » op 15/06/1964;
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);

- overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een zone voor handel, ambachten en woningen van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 15/04/2022 ;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een kelderverdieping, het inrichten van een trap om de tuin vanaf de woning van de 1ste verdieping te bereiken en het verharden van de achteruitbouwstrook (in overeenstemming brengen) betreft;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;

Met betrekking tot de rechtstoestand:
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 13/08/1964 (ref. S.V.73277) met als onderwerp “construire un immeuble à 3 étages”;
- overwegende dat deze vergunning de bouw toestaat van een gebouw van 3 verdiepingen, als volgt ingedeeld:
    - Op de begane grond: 2 garages die toegankelijk zijn vanuit de achteruitbouwstrook en een flat;
    - De achteruitbouwstrook is aangelegd met open grond en verharde stroken die toegang geven tot de garages;
    - Op de 1e, 2e en 3e verdieping: 1 appartement met twee slaapkamers;

Met betrekking tot de bestaand toestand:
- overwegende dat de bestaand toestand afwijkt van de rechtstoestand aangezien :
Een kelder werd gebouwd als opslagruimte voor de appartementen ;
Aan de achtergevel een trap werd toegevoegd om de eerste verdieping met de tuin te verbinden;
Aan de achtergevel op de eerste verdieping wijzigingen werden aangebracht, waaronder de versmalling van een opening van een deur met raam tot een enkel raam ;
De achteruitbouwstrook volledig is verhard ;
- overwegende dat de aanvraag het in overeenstemming brengen van deze wijzigingen betreft ;
- overwegende dat de toevoeging van een bijkomende verdieping, die wordt gebruikt als kelder voor de flats een meerwaarde is voor het gebouw;
- overwegende dat de trap aan de achterzijde ook een meerwaarde voor het gebouw is omdat hij toegang biedt tot de tuin vanaf de eerste verdieping;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 05/01/2023 tot 19/01/2023 voor volgende motieven: afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 11 (inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook) voor wat betreft de gehele mineralisatie van de achteruitbouwstrook ;
- overwegende dat de gehele achteruitbouwstrook gemineraliseerd is zonder doorlaatbare delen en beplanting;
- overwegende dat deze ontwikkeling kan leiden tot het gebruik van het gebied als parkeerplaats;
- overwegende bijgevolg dat deze afwijking niet aanvaardbaar is ; dat het derhalve nodig is terug te keren naar de rechtstoestand ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- het herinrichten van de achteruitbouwstrook met zones in volle grond (zie rechtstoestand);

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F2697/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Frêne 73 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mona Bachir

Objet / Betreft: rehausser le gabarit d'une maison familiale d'un étage, modifier le volume et aménager une terrasse en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 50-01 QUARTIER VAN PRAET », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté Mod Presc. » en date du 21/11/2013 ;
- 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 au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/10/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à rehausser le gabarit d'une maison familiale d'un étage et modifier le volume en façade arrière ;

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/09/1992 (réf. P.U. 18F/92) ayant pour objet "aménager une véranda au rez et au 1er étage de la maison d'habitation ";
- considérant que ce permis autorise la construction d'une véranda au rez-de-chaussée et au 1er étage, étendant la profondeur totale du bâtiment de 1m57 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée pour les motifs suivants :
    - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) ;
    - dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (terrasse sur toiture plate) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la situation de droit :
- considérant que le bien concerné par la demande est une maison unifamiliale (Rez+1) ; que le rez-de-chaussée comprend les espaces de vie et le premier étage comprend 2 chambres ainsi qu'une salle de bain ;
- considérant qu'actuellement la façade à rue et la toiture plate de la maison sont largement plus basses que les 2 constructions mitoyennes ; que la façade arrière dépasse ponctuellement la profondeur du mitoyen gauche (n°240 Av.des Pagodes) de 72cm ;

En ce qui concerne la situation projetée :
- considérant que le projet vise à créer un nouvel étage comprenant 2 chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de bain tout en gardant l'affectation de la maison unifamiliale ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée le projet prévoit la reconstruction du volume de la cuisine sur toute la largeur de la parcelle ; que ce dernier est agrandi en s'alignant à la profondeur maximale existante ;
- considérant que cette modification n'induit pas le dépassement du voisin le plus profond (n°71 av. Du Frêne) ;
- considérant qu'au niveau du R+1, le projet prévoit de supprimer une toiture en polycarbonate, actuellement source de problèmes thermiques (perte de chaleur et surchauffe) ; que le volume à cet étage est dès lors légèrement réduit au profit d'une terrasse accessible depuis le nouveau bureau ;
- considérant que sur la terrasse crée, une zone plantée non accessible est prévue de manière à maintenir une distance de min 1.9m par rapport au mitoyen afin d'éviter les vues droites vers le voisin de gauche ;
- considérant qu'au niveau du R+2 le projet prévoit l'ajout d'un étage complet ; que cette extension s'inscrit dans les gabarits autorisés par le RRU puisqu'elle ne dépasse pas la profondeur des mitoyens ; que la toiture ne dépasse pas non plus la toiture la plus base de plus de 3m ;
- considérant que la demande projette la prolongation du bow-window au 2ème étage en continuité de celui du rez-de-chaussée afin de maintenir le caractère fort du bâti existant; que la corniche existante (couvrant le R+1) est remplacée en un bandeau de séparation entre existant et nouveau, analogue à l'élément horizontal couvrant le châssis et la porte d'entrée du +0 ;
- considérant qu'un parement en carreaux de céramique faisant écho au format des briques existantes est proposé avec une teinte -bleu émeraude- complémentaire à la palette existante (briques jaunes, châssis en bois de couleur chaude) ; qu'en partie haute de la façade, un bandeau enduit de teinte claire limite l'effet de verticalité de l'extension et crée un raccord de hauteur avec la corniche du voisin de droite ;
- considérant que le projet déroge au PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) article 9 en ce que le projet prévoit un immeuble constitué de 3 niveaux francs sans le surmonter d'une toiture à deux versants à 45° environ comme prescrit par le PPAS ;
- considérant que cette maison unifamiliale est particulièrement petite, qu'elle ne dépasse pas des mitoyens voisins et qu'une rehausse d'un niveau parait légitime et raisonnable afin d'en améliorer l'habitabilité ;
- considérant que le bien existant a été initialement conçu et construit avec une toiture plate, que ce type de toiture cadre davantage avec le caractère de l'immeuble ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

- considérant qu'y établir une toiture à versants serait particulièrement incongru et peu en accord avec la typologie et les qualités patrimoniales de ce-dernier ;
- considérant qu'il est pertinent que l'extension maintienne cette même typologie ;
- considérant par ailleurs que cet immeuble date de bien avant l'entrée en vigueur du PPAS ;
- considérant en effet que le PPAS date du 14/11/1952, que, bien que les archives de la Ville de Bruxelles soient lacunaires au niveau de cet immeuble, ce-dernier date vraisemblablement de la fin des années 30 et était en tous les cas déjà présent au minimum en 1944 au vu des photos Bruciel ;
- considérant qu'à l'époque, cette maison était entourée de champs et de terrains non bâtis sur la quasi-totalité de l'îlot et du quartier ;
- considérant que plusieurs immeubles possédant des toitures plates ont, à l'époque, été réalisés dans le quartier ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 9 du PPAS est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I article 6§3 en ce qu'il prévoit une terrasse sur toiture plate au-dessus du rez-de-chaussée arrière ;
- considérant que cette terrasse permet d'augmenter la qualité des espaces extérieurs, que ceux-ci sont assez limités en situation existante vu la faible profondeur de la parcelle ;
- considérant que cette intervention augmenterait le confort de l'habitation ;
- considérant que cette terrasse est conforme au code civil ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C2526/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Châtelain 6 – 8B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur François Bouvy

Objet / Betreft: réorganiser deux pièces dans un appartement et creuser des ouvertures entre certaines pièces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à réorganiser deux pièces dans un appartement et creuser des ouvertures entre certaines pièces;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 janvier 2023 au 19 janvier 2023 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (« Hôtel Solvay »)
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public;
- considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement qui répond au titre II du RRU ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: R1730/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Renaissancelaan 12 - 16 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Amma verzekeringen

Objet / Betreft: wijzigen bestemming van het kantoor op het gelijkvloers naar schoonheidssalon van116m²

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/01/2023 - 19/01/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 05/07/2022 ;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de kantoorbestemming op het gelijkvloers naar een schoonheidssalon van 116m² betreft;
- overwegende dat het perceel een gebouw heeft op de lijn met de politienummers 12 tot 16;
- overwegende dat de bestaande situatie met recht volgens de afgegeven stedenbouwkundige vergunningen :
    - stedenbowvergunning TP85975 de op 29/04/1969 afgegeven en strekkende tot het bouwen toe van een gebouw van 9 verdiepingen + een technische verdieping;
    - stedenbouwvergunning R450/2019 afgegeven op 11 mei 2020 en strekkende tot het wijzigen bestemming van het kantoor op het gelijkvloers naar schoonheidssalon van 110m² (reeds uitgevoerd), van op n°12 ;
    - stedenbouwvergunning R398/2019 afgegeven op 04/02/2021 en strekkende tot het wijzigingen van het gebruik van de kantoren naar 8 woningen op de 1e en 2e verdieping toe;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2023

- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een extra commerciële ruimte op de gelijkvloerse van het gebouw, dat linkserdelen een bestaande commerciële ruimte van 110 m² omvat;
- overwegende dat de oppervlakte van de nieuwe commerciële 116m² is;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op in totaal 226m² commerciële ruimte;
- overwegende dat volgens het G.B.P. de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150m² bedragen;
- overwegende dat die oppervlakte mag op 300m² worden gebracht, onder bepaalde voorwaarden;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 05/01/2023 tot 19/01/2023 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 2.3. van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 150 en 300m²);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag geen wijzigingen aan de gevel brengt;
- overwegende dat de aanvrager een verbintenis indiende betreffende het ontbreken van een rolluik vóór de handelszaak;
- overwegende dat de bestemmingswijziging van kantoor naar schoonheidssalon enkel kleine, niet-structurele werken met zich meebracht zoals het plaatsen van een lichte scheidingswand;
- overwegende dat de aparte toegang tot de bovenliggende appartementen niet gewijzigd wordt;
- overwegende dat er naast de directe toegang vanop straat ook een toegangsdeur naar het schoonheidssalon is vanuit de gemeenschappelijke hal;
- overwegende dat het wenselijk is een aparte toegang voor de handel te voorzien om het comfort en een gemakkelijke toegang tot de woningen op de verdiepingen te waarborgen;
- overwegende dat de aanvraag enkel het rechterdeel van het gelijkvloers van het pand betreft;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat de installatie van een commerciële ruimte op de gelijkvloerse van het gebouw een dynamiek in de straat creëert zonder het woonkarakter van het gebouw of zelfs de straat te veranderen
- overwegende dat het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde :
- **een aparte toegang te voorzien voor de handel.**