



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D584/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Ducale 75 - 77 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Les Sept Vents - S.A.

Objet / Betreft: créer deux appartements 1 chambre et la création d'un duplex 2 chambres; ainsi que la création d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 03/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 24/11/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à créer deux appartements 1 chambre et la création d'un duplex 2 chambres; ainsi que la création d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture (mise en conformité) ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/12/2021 portant les références T.2021.1081/1 sur la demande initiale ;
- 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 21/12/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 14/01/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 24/01/2022, à l'initiative du demandeur, en



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: 30/03/2022

application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 16/03/2022 ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis de la commission de concertation;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont été établis en date du 14/10/2020 que le bien est affecté à du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que l'analyse des archives du bien indique l'existence de 3 permis d'urbanisme :
 - TP10326 : délivré le 16/02/1185 ayant pour objet « construction de quatre maisons » ;
 - TP97026 : délivré le 29/01/1885 ayant pour objet « établissement cave sous trottoir » ;
 - TP39248 : délivré le 18/02/1931 ayant pour objet « réunir deux immeubles – surélever une partie du mur de la cour – effectuer des modifications intérieures – établir un W.C. dans la cour » ;
- considérant qu'il en ressort que les n°75 et 77 ont été réunis au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- considérant qu'en situation de droit le bien se compose au rez-de-chaussée d'un café et aux étages d'un logement ;
- considérant que le bien se compose comme suit en situation de fait :
 - rez-de-chaussée et premier étage : un duplex 2 chambres
 - 2^{ème} étage et combles : un duplex 2 chambres ;

En ce qui concerne le réaménagement intérieur en situation projetée :

- considérant que le rez-de-chaussée se composait d'un appartement présentant une superficie de 51,8m² avec 1 chambre de 16,5m²;
- considérant que le premier étage se compose d'un second appartement présentant une superficie de 55,8m² avec une chambre de 23,1m² dressing compris ;
- considérant que ces deux appartements sont accessibles par la porte de gauche en façade avant ;
- considérant que la porte de droite du bâtiment donne accès à un duplex ; que ce dernier comprend le deuxième étage et l'espace sous comble ; qu'il présente une superficie de 117m² ; que les 2 chambres (20,8m² et 9,6m²) sont situées sous combles ;
- considérant que les superficies planchers répondent au R.R.U Titre II article 3 ;
- considérant que les hauteurs sous plafond répondent au R.R.U Titre II article 4 ;
- considérant que les superficies éclairantes nettes répondent au R.R.U Titre II article 10 ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée dans l'appartement 1, la salle de douche était de petite dimension ;
- considérant qu'au niveau du premier étage dans l'appartement 2, l'espace salle-de-douche vient se caler dans une partie triangulaire du bâtiment ;
- considérant que ces espaces sanitaires n'étaient pas facilement praticables ;
- considérant que le projet initial prévoyait de grands espaces de vie au détriment des espaces sanitaires ;
- considérant que la création de logements s'intègre dans le cadre bâti ; qu'il n'y avait néanmoins pas lieu de surdensifier le quartier ; que deux logements dans les bâtiments seraient plus agréables à vivre ; que cela permettrait de créer des espaces sanitaires facilement praticables ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit pas de revoir le nombre de logement ;
- considérant que seul les sanitaires sont revus : celui du rez-de-chaussée est agrandi, réduisant la taille de la chambre à 14m² et celui du premier étage est réaménagé afin de permettre un accès à la douche plus aisé ;



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: 30/03/2022

- considérant que la création du salon pour le duplex dans le bâtiment de droite à amener à la démolition de la fin de la cage d'escalier du bâtiment de gauche ;
- considérant qu'un plancher avait été recréé, obstruant la fenêtre du deuxième étage ;
- considérant que le projet modifié prévoit de créer un caisson EI d'un mètre de haut et d'un mètre quatre vingt quatre de largeur afin de ne plus avoir d'obstruction de la fenêtre ;
- considérant que la superficie du salon est ainsi réduite à 19,3m² ;
- considérant que cela entraîne une dérogation au R.R.U, Titre II, article 3, en ce que le R.R.U prévoit que la superficie du séjour est de minimum 20m² ;
- considérant que l'espace séjour reste agréable à vivre, que la dérogation est minime ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le rez-de-chaussée présente encore des plafonds moulurés ; que le projet initial prévoyait de les conserver mais de placer des plafonds RF ;
- considérant qu'il y avait lieu de trouver une autre solution afin de garder les moulures apparentes ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de plafonds RF au rez-de-chaussée ; que cependant un plancher EI est prévu au premier étage, et un plafond EI au premier étage ;
- considérant dès lors que les moulures du rez-de-chaussée sont conservées ;
- considérant que la cour a été couverte par un plafond vitré en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit de démonter ce plafond vitré ; que le bien retrouve ainsi une cour à ciel ouvert d'environ 10.3m² ; que cet espace est utilisable par les habitants du logement ;
- considérant que le projet prévoit également la mise en conformité d'une lucarne ;
- considérant que la lucarne se trouve dans le pan arrière de la toiture ; qu'elle a été créée afin d'avoir un éclairage naturel dans la chambre 2 ;
- considérant que la lucarne présente une largeur de 3m74 et une hauteur de 1m81 ;
- considérant que la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, respectant ainsi l'article 6 du R.R.U Titre I ;
- considérant qu'en façade avant le projet initial ne prévoyait pas de transformations ;
- considérant néanmoins que la balustrade du premier étage ne correspondait pas à la typologie néoclassique du bien ;
- considérant que cette balustrade ne s'intégrait pas au caractère patrimonial de l'immeuble ; qu'il y avait lieu de s'inspirer des immeubles alentour afin de recréer une balustrade s'intégrant à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la nouvelle balustrade répond à la demande de la commission de concertation en présentant une typologie s'intégrant mieux au cadre bâti ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U Titre II article 3 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1213/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Noyer 231 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Rainbow Properties - S.P.R.L.

Objet / Betreft: augmenter la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage; démolir partiellement un volume au 2ème étage construit sans permis d'urbanisme; créer une terrasse sur toiture au 2ème étage; créer un triplex (sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage) et un duplex (2ème et 3ème étage); transformer la façade avant; (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 2

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:**

- 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu l'inventaire du patrimoine de Bruxelles ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 14/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à augmenter la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage; démolir partiellement un volume au 2ème étage construit sans permis d'urbanisme; créer une terrasse sur toiture au 2ème étage; créer un triplex (sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage) et un duplex (2ème et 3ème étage); transformer la façade avant; (mise en conformité) ;
- considérant qu'un rapport d'inspection du service Contrôle de la Ville de Bruxelles établit que le bien a été subdivisé sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;



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: 30/03/2022

- considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs demande de permis d'urbanisme :
 - TP 18022 : permis délivré le 14/06/1901, ayant pour objet « construction d'une maison »
 - TP 38317 : permis délivré en 1931, ayant pour objet « WC à l'étage »
 - TP 38341 : permis délivré le 03/06/1941, ayant pour objet « transformation de la façade du rez-de-chaussée »
 - N898/2019 : demande refusée en date du 21/01/2021, ayant pour objet « modifier la répartition d'une maison divisée en 5 studios en 4 logements (1 duplex 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et 1 duplex 1 chambre) ; modifier certaines baies en façade arrière ; étendre le niveau du sous-sol, transformer la terrasse au rez-de-chaussée, construire une terrasse aux 1er et 2ème étages et apporter des transformations touchant à la structure intérieure ; et d'autre part, mettre en conformité la profondeur de l'annexe aux rez-de-chaussée et 1er étage, l'annexe au 2ème étage et les transformations en façade avant (travaux partiellement réalisés) ; » ;
- considérant au regard des plans de la dernière situation de droit, au niveau de l'intérieur, datant de 1901, que le bien est une unifamiliale avec les pièces de vie au rez-de-chaussée et les pièces de nuit aux 1er et 2ème étages ; l'espace sous-combles n'apparaît pas en plan mais devait être destiné à un grenier ;
- considérant qu'à la lecture des plans, il apparaît que les annexes ont été construites différemment par rapport aux plans d'origine, le sous-sol était davantage construit et les annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage étaient moins profondes et il n'y avait pas d'annexe au 2ème étage ;
- considérant que la façade n'a pas été construite conformément aux plans d'origine, le niveau semi enterré bénéficiait d'une fenêtre plus généreuse ; la façade telle que réalisée offre une fenêtre plus généreuse au rez-de-chaussée et qui ne laisse que peu d'espace à la fenêtre du sous-sol ; aussi le garde-corps du deuxième étage avait une autre forme ;
- considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles indiquent en date du 14/02/2021, que le bien est une maison unifamiliale en situation de droit ;
- considérant que la situation de fait indique que le bien se compose actuellement comme suit :
 - sous-sol : un appartement 1 chambre à rue ;
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre à rue ;
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre ;
 - sous-toiture : un duplex une chambre ;
- considérant en ce qui concerne la volumétrie, qu'il n'est pas possible d'évaluer quand les volumes des annexes ont été modifiés (du sous-sol au 1er étage) et quand le volume du 2ème étage a été construit ;
- considérant en ce qui concerne l'esthétique de la façade avant, les châssis ont été remplacés par de nouveaux châssis en bois ;
- considérant au vu des éléments en notre possession, qu'il n'est pas possible de confirmer la division de la maison d'autant plus que des modifications de volumes ont été réalisées en vue d'augmenter les superficies de plancher et le nombre de logements ;
- considérant dès lors, la situation de droit est bien une maison unifamiliale et les recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 sont d'application dans l'analyse du présent projet ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur la subdivision du bien et sur la création de la terrasse au deuxième étage ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « les pavillons Français » situé rue du Noyer 282 depuis le 19/04/2007 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/02/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 02/03/2022 ;
- considérant que le projet prévoit de revoir l'aménagement intérieur du bien comme suit :
 - sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage ; un triplex 3 chambres ;
 - 2^{ème} étage et 3^{ème} étage : un duplex deux chambres ;
- considérant qu'afin de créer un triplex indépendant, le projet prévoit de placer un escalier dans l'annexe afin de desservir les trois niveaux ;
- considérant que 2 chambres et une salle de douche se trouvent au sous-sol ;
- considérant que le projet prévoit de privatiser la cage d'escalier dès le premier étage afin de créer un duplex indépendant ;
- considérant que les logements répondent aux normes imposées par le R.R.U en ce qui concerne les superficies planchers nettes ;
- considérant que les hauteurs sous plafond sont respectées à l'exception de la chambre enfant du duplex, qui présente une hauteur sous plafond de 2m35 ;
- considérant que cela entraîne une dérogation au R.R.U, Titre II, article 4, qui demande une hauteur sous plafond minimum de 2m50 ;
- considérant que cela permet de conserver un espace grenier pour le triplex ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les pièces suivantes dérogent au R.R.U, Titre II, article 10 :
 - chambre enfant 2 du triplex présente une superficie éclairante de 0,6m² au lieu de 3,13m² ;
 - le salon du triplex présente une superficie éclairante de 2,6m² au lieu de 3,4m² ;
 - la chambre parentale du triplex présente une superficie éclairante de 3,58m² au lieu de 4,95m² ;
 - le séjour du duplex présente une superficie éclairante de 3,50m² au lieu de 4,95m² ;
 - la chambre parentale présente une superficie éclairante de 0,9m² au lieu de 2,83m² ;
 - la chambre enfant présente une superficie éclairante de 0,9m² au lieu de 2,4m² ;
- considérant que la chambre enfant 2 du triplex se trouve au sous-sol à rue ; que l'éclairage naturel n'est pas suffisant ; qu'il n'est pas confortable d'avoir une chambre en sous-sol à rue ; que le projet ne présente pas d'espace commun pour l'immeuble ; qu'il y a lieu de remplacer cette chambre par un espace commun pour l'ensemble de l'immeuble ;
- considérant que le salon et la chambre parentale du triplex dérogent de peu ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; qu'agrandir les fenêtres en façade avant risque d'abimer le patrimoine du bien ;
- considérant que la chambre parentale du duplex pourrait bénéficier d'une deuxième fenêtre de toit afin de tendre à respecter le R.R.U ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations à l'article 10 du titre II du RRU sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité des annexes du sous-sol au premier étage ;
- considérant que l'annexe permet de créer l'escalier donnant accès aux différents étages du triplex ;
- considérant que l'annexe entraîne une dérogation au RGBQ, article 6, en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que l'annexe déroge également à l'article 6 du R.R.U, Titre I, en ce qu'elle dépasse la hauteur de la toiture du voisin le plus bas du plus de 3m, mais également la hauteur de la toiture du voisin le plus haut ;
- considérant que l'annexe est créée afin d'avoir un dégagement appréciable pour l'espace de vie du triplex et pour faciliter l'utilisation de l'escalier ;



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: 30/03/2022

- considérant que la parcelle est orientée vers l'ouest ; qu'elle se trouve à proximité du coin de l'ilot ; qu'elle n'engendrera pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant que les dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'au deuxième étage l'annexe est partiellement démontée afin de créer une terrasse sur toiture pour le duplex ;
- considérant que la terrasse sur toiture entraîne une dérogation au R.R.U Titre I article 6, en ce que les éléments techniques (garde-corps) ne sont pas intégrés au volume bâti ;
- considérant que les garde-corps permettent de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la terrasse permet d'améliorer les qualités de vie de l'appartement en proposant un espace extérieur privatif ;
- considérant que la terrasse est accessible par un couloir et ne donne pas sur une pièce de vie ; qu'elle sera donc utilisée de manière ponctuelle par les occupants du logement ;
- considérant que le mur mitoyen est conservé sur une hauteur de 1m80 ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également de mettre en conformité les transformations de la façade avant ;
- considérant que les châssis sont en bois de ton noir ;
- considérant que par rapport au permis initial (1901) les châssis présentent une division différente ;
- considérant que la baie du rez-de-chaussée est plus importante en hauteur que prévue dans le permis initial, réduisant la baie du sous-sol ;
- considérant que les nouveaux châssis entraînent une dérogation au R.G.B.Q article 21, en ce que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
- considérant que la taille des baies vitrées a probablement été construite comme la situation de fait l'indique ;
- considérant que la nouvelle division ne dénature pas l'architecture du bien ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la porte d'entrée ; que l'utilisation du bois est qualitatif ; qu'il y a néanmoins lieu de prévoir une porte présentant la même couleur que les châssis et qui se rapproche de la porte d'origine du bien ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- ne pas créer de chambre en façade avant au sous-sol et la remplacer par un espace commun pour l'ensemble de l'immeuble ;
- placer une deuxième fenêtre de toit dans la chambre parentale du duplex afin d'augmenter l'éclairage naturel de cette pièce et de tendre à respecter le R.R.U Titre II, article 10 ;
- prévoir une porte présentant la même couleur que les châssis et qui se rapproche de la porte d'origine du bien.

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

Les dérogations aux R.G.B.Q article 6 et 21, R.R.U, Titre I article 6 et au Titre II articles 4 et 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P665/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Philippe Le Bon 58 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Guy Crollen

Objet / Betreft: diviser un bien en 3 unités de logement; ainsi que la création d'une terrasse sur toiture au deuxième étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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:

3

- 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- vu l'inventaire du patrimoine de Bruxelles ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/06/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à diviser un bien en 3 unités de logement; ainsi que la création d'une terrasse sur toiture au deuxième étage (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1892 (réf. TP 19477) ayant pour objet "édifier cet immeuble" ;
- considérant que les archives du bien indique une maison unifamiliale, présentant le gabarit suivant : R+2+T à versants ;



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: 30/03/2022

- considérant que ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1913 (réf. TP 6167) ayant pour objet « exhausse » ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine du Bruxelles, qui le décrit comme suit : « Ensemble de deux maisons d'inspiration néoclassique, de composition asymétrique, conçues en miroir en 1892. Élévations enduites à faux-joints, parcourues de bandeaux à besants. Balcon à garde-corps en fonte. Baies des étages sous entablement à besants ; allèges ornées de pointes de diamant. Corniche modifiée au no 58. Châssis en grande partie remplacés. Portes conservées, à jour d'imposte orné d'un vitrail, celui du no 58 d'inspiration Art Déco.
- considérant que l'étude des vues aériennes indiquent que la toiture a été remplacées entre 1996 et 2004 ; la corniche a probablement été remplacée en même temps ; qu'à partir de 2012 les vues aériennes indiquent la présence de garde-corps sur le toit plat du deuxième étage, laissant présager l'utilisation de ce toit comme terrasse ;
- considérant que la situation de fait indique que le bien se compose comme suit :
 - sous-sol : atelier ;
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ayant accès au jardin en façade arrière ;
 - premier étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - deuxième et troisième étage : 1 duplex 2 chambres, le deuxième étage donne accès à une terrasse sur toiture ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Maison Art nouveau » située rue Philippe le Bon 55 depuis le 17/10/1996 ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;

En ce qui concerne la division du bien :

- considérant que le projet prévoit de créer 3 unités de logement dans un bien présentant une superficie totale de 341,7m² ;
- considérant que les appartements sont desservis par une cage d'escalier commune ;
- considérant qu'au sous-sol le projet prévoit de créer un local vélos/poussettes ;
- considérant que le rez-de-chaussée présente un appartement 1 chambre d'une superficie de 71,15m² ;
- considérant que l'appartement du rez-de-chaussée donne accès au jardin ; que le projet prévoit d'aménager une terrasse dans le jardin de 15m² ; que la création de la terrasse ne dépasse le ¼ de la profondeur du terrain ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un studio au premier étage ;
- considérant que le R.R.U définit le studio comme suit «logement à locaux habitables non différenciés » ; que seul la salle-de-bain du studio peut être différencié de la pièce de vie ;
- considérant qu'au vue des plans, le logement ne peut être considéré comme un studio de 61,6m², mais bien comme un appartement une chambre, composé comme suit : une chambre en façade avant, un séjour et une cuisine/salle-à-manger donnant accès à l'espace salle-de-bain ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un duplex deux chambres comprenant le deuxième étage et l'étage sous toiture ;
- considérant que les logements répondent aux normes imposées par le R.R.U, Titre II, en ce qui concerne les superficies planchers et les hauteurs sous plafond ;
- considérant néanmoins que les séjours des appartements du rez-de-chaussée et du premier étage dérogent au R.R.U, Titre II, article 10 ;



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: 30/03/2022

- considérant que le projet prévoit de placer les chambres en façade avant, induisant des séjours enclavés entre la chambre et l'espace cuisine/salle-à-manger ;
- considérant que le bien présente une façade à valeur patrimoniale, qu'il n'y a pas lieu d'agrandir les baies vitrées car cette intervention risquerait de mettre en péril le caractère patrimonial du bien ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II article 10 est acceptable ;
- considérant que le plan de la situation projetée indique que la cave est un « atelier » ; que lors de la commission de concertation il a été indiqué que l'atelier est à usage privatif du demandeur ;
- considérant qu'il n'y a pas lieu d'indiquer atelier, mais cave, afin que le sous-sol reste un espace commun à l'immeuble ;

En ce qui concerne les transformations structurelles ;

- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée le projet prévoit la démolition de l'allège en façade arrière, ainsi que la démolition-reconstruction d'une paroi entre la cuisine et la salle d'eau ;
- considérant que dans chaque logement l'enfilade en trois pièces est conservée ;

En ce qui concerne la création d'une terrasse sur toit plat ;

- considérant qu'afin que l'appartement duplex bénéficie également d'un espace extérieur, le projet prévoit la création d'une terrasse sur le toit plat ;
- considérant que la terrasse est pourvue de garde-corps ; que ces derniers induisent une dérogation au R.R.U, Titre I, article 6§3, en ce que les éléments techniques en toiture doivent être intégrés au volume bâti ;
- considérant que la terrasse permet de créer un espace extérieur privé ;
- considérant que cela améliore les qualités du logement ;
- considérant néanmoins que la terrasse induit des vues directes vers le voisin de gauche (N°56), le muret séparatif ne faisant que 1,26m de hauteur ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil soit en introduisant la preuve de l'existence d'une servitude de vue, soit en rehaussant le mur mitoyen à 1m90 ;
- considérant en effet qu'au vu de l'orientation, cette rehausse n'aurait pas d'impact négatif sur le n°56 ;
- considérant de plus qu'un recul de 1,9m par rapport à la limite mitoyenne induirait une terrasse arrivant à cheval sur la fenêtre desservant la terrasse ;
- considérant que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation au R.R.U, Titre I, article 6§3 est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique la façade avant ;

- considérant que la situation de fait indique qu'en façade avant les châssis du deuxième étage ont été remplacé par du PVC ;
- considérant que la situation de fait indique également que la corniche n'est pas d'origine ; son remplacement datant probablement du moment du remplacement de la toiture ;
- considérant que la situation projetée indique que les châssis projetés en façade avant sont en bois de ton blanc ;
- considérant que les plans n'indiquent pas les dessins Art-déco de la façade avant ; qu'il y a lieu de les conserver ;
- considérant que les éléments patrimoniaux de la façade avant sont conservés ;
- considérant que les transformations en façade arrière ne portent pas préjudice au caractère patrimonial du bien ;



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: 30/03/2022

- 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:

- conserver (et d'indiquer en élévations) les dessins et éléments Art-Déco de la façade et notamment de la porte d'entrée ;
- de respecter le code civil, pour la terrasse, en respecter le code civil soit en introduisant la preuve de l'existence d'une servitude de vue, soit en rehaussant le mur mitoyen à 1m90 ;
- indiquer que l'espace sous-sol est une cave ;

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.

La dérogation au R.R.U, Titre II, article 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L935/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Louis Wittouckstraat 19 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Femke Vanderelst

Objet / Betreft: afbreken van alle bijgebouwen voor het bouwen van een nieuw bijgebouw op het gelijkvloers met 1 verdieping en groen dak met verhoging van de scheidingsmuren en het vellen van 1 hoogstammige boom

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

- 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 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 op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het G.B.P.;
- overwegende de inventaris;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 09/09/2021 ;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 09/02/2022;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van alle bijgebouwen om er een nieuw bijgebouw te bouwen bestaande uit een gelijkvloers en 1 verdieping en groendak met verhoging van de scheidingsmuren en het vellen van 1 hoogstammige boom betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 08/09/1930 (ref. TP 40045) met als onderwerp "exhausser d'un étage le bâtiment principal et construire une annexe et WC";



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: 30/03/2022

- overwegende dat de archieven van het goed een gebouw met 3 appartementen aantonen;
- overwegende dat het gebouw van voor 1932 is; dat hij ingeschreven is op de inventaris in afwachting van de publicatie van deze inventaris;
- overwegende dat de historische bevolking vertoont dat er effectief 3 appartementen waren in het gebouw;
- overwegende dat de feitelijk toestand een eengezinswoning vertoont;
- overwegende dat de historische bevolking vertoont dat het gebouw als eengezinswoning gebruikt is ten minste sinds 2019;
- overwegende dat het gebouw een oppervlakte van 250m² heeft, dat het tegenwoordig te klein is om 3 appartementen te hebben;
- overwegende dat de feitelijk toestand als rechtstoestand kan beschouwd worden;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 24/02/2022 tot 10/03/2022 voor volgende motieven: bouwreglement (BR); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag een rijwoning van 5m50 breedte betreft;
- overwegende dat het bestaande achtergebouw een aaneenschakeling van verschillende ruimtes uit verschillende periodes is;
- overwegende dat het project de achtergebouwen van de achtergevel van het hoofgebouw tot de grond afbreekt;
- overwegende dat het project een nieuw bijgebouw voorziet, bestaande uit een gelijkvloers en 1 verdieping met een groendak;
- overwegende dat het nieuwe volume een diepte heeft van 4m81 en een hoogte van 6m60; dat de hoogte 20cm onder de bestaande gemene muur is;
- overwegende dat de scheimuur afwijkt van de GSV, Titel I, artikel 4; de scheimuur is dieper dan het diepste gebouw (n°21) op de eerste verdieping;
- overwegende dat de scheimuur afwijkt van de GSV, Titel I, artikel 6; de nieuw scheimuur is hoger dans het hoogste profiel (25cm) en van het laagste profiel (4m39);
- overwegende dat de nieuwe uitbreiding bevat een nieuwe keuken ; dat de eerst verdieping een vide area is op de keuken;
- overwegende dat de nieuwe badkamer van de eerste verdieping opengaat op de vide area;
- overwegende dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het hoofgebouw gerenoveerd wordt, maar dat de renovatie geen structureel werken voorziet;
- overwegende dat het dak vernieuwd en geïsoleerd is;
- overwegende dat een nieuwe schoorsteen gepland is op het plat dak van het nieuwe bijgebouw; dat deze afwijkt van artikel 108 van de B.R.;
- overwegende dat de hoogte van de mondingen en pijpen van de schoorstenen boven het dak van het hoofdgebouw minstens 2m20 moet zijn;
- overwegende dat de schoorsteen een last kan veroorzaken voor de burens;
- overwegende dat de afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de ramen van de voorgevel in PVC (wit) zijn; dat het project de schrijnwerken vervangt met hout (witgelakt) naar oud model;
- overwegende dat voor de nieuwe achtergevel een houten donker gebeitste glasvliesgevel voorzien is met op de gelijkvloers een dubbel schuifraam ;
- overwegende dat in de tuin bevinden zich 2 hoogstammige dennen;
- overwegende dat de aanvraag het vellen van een van de 2 dennen betreft;
- overwegende dat deze boom een hinder vertoont voor de burens (licht);



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: 30/03/2022

- overwegende dat in plaats van deze boom een kleinere meerstammige loofboom geplant wordt;
- overwegende dat het feitelijk toestand een eengezinswoning is; dat het gebouw zich meer aanpast op een eengezinswoning dan 3 appartementen;
- overwegende dat de verandering niet deelneem van het onderwerp van de vergunning; maar dat het aanwezig is op de plannen;
- overwegende dat de verandering van 3 appartementen naar een eengezinswoning aanvaardbaar is;
- 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:

- een schoorsteen te bouwen conform met artikel 108 van de BR;

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.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de GSV Titel I artikel 4 en 6 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: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S235/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Anne 20 - 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bayard Invest - S.C.A. (Verhagen-Iturralde)

Objet / Betreft: transformer les devantures commerciales, étendre l'arrière des 2 bâtiments, supprimer l'escalier principal du n°24 et créer un seul accès aux étages des 2 immeubles via le n°20-22 (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

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: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C884/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Chapeliers 34 - 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Massimmo Brussels - S.P.R.L.

Objet / Betreft: réhabiliter 2 maisons de rapport mitoyennes visant à modifier le nombre de logements de 4 à 5, à unifier les deux surfaces commerciales du rez-de-chaussée, à créer de nouvelles lucarnes dans le versant à rue de la toiture ainsi que d'y aménager une terrasse à l'avant de l'une d'elles, à créer un accès distinct vers les logements, à modifier la devanture commerciale et remplacer les châssis, à modifier la façade arrière et ses annexes

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:

- 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 ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.);
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS, dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que la demande initiale visait à réhabiliter 2 maisons de rapport mitoyennes visant à modifier le nombre de logements de 4 à 5, à unifier les deux surfaces commerciales du rez-de-chaussée, à créer de nouvelles lucarnes dans le versant à rue de la toiture ainsi que d'y aménager une terrasse à l'avant de l'une d'elles, à créer un accès distinct vers les logements, à modifier la devanture commerciale et remplacer les châssis, à modifier la façade arrière et ses annexes ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 18/08/2019, complétée, notifiée avec un accusé de réception de dossier complet le 21/09/2020 ;
- considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) a été requis, vu les modifications de la façade à rue et que le bien est repris dans les zones de protection de biens classés ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) daté du 21/09/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

- vu l'enquête publique relative à la demande initiale qui s'est déroulée du 15/10/2020 et jusqu'au 29/10/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis du SIAMU sur la demande initiale, daté du 15/07/2020 référencé T.1980.124318/CAP/dd , visant un avis favorable sous respect des conditions reprise dans le rapport ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation sur la demande initiale, libellé comme suit :
 - a) supprimer une unité de logement,
 - b) supprimer la terrasse en façade avant,
 - c) réduire les lucarnes en façade avant,
 - d) réduire la réhausse en façade arrière.
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 05/03/2021 sur la demande initiale qui conditionnait la délivrance du permis d'urbanisme au respect des mêmes conditions que celles reprises dans l'avis de la commission de concertation ;
- vu que des nouveaux plans modificatifs ont été introduits le 28/10/2021, en application de l'art. 191/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent le même objet que la demande initiale , soit réhabiliter 2 maisons de rapport mitoyennes visant à modifier le nombre de logements de 4 à 5, à unifier les deux surfaces commerciales du rez-de-chaussée, à créer de nouvelles lucarnes dans le versant à rue de la toiture ainsi que d'y aménager une terrasse à l'avant de l'une d'elle, à créer un accès distinct vers les logements, à modifier la devanture commerciale et remplacer les châssis, à modifier la façade arrière et ses annexes ;
- considérant que les modifications apportées par ces plans n'affectent pas l'objet de la demande, et visent à répondre partiellement aux objections suscitées par les plans initiaux, et qu'elles ne s'inscrivent donc pas dans le cadre de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que le nouveau projet modifié ne doit pas être soumis à une nouvelle enquête publique, d'autant que cette dernière n'avait soulevée aucune réaction de la part des riverains ;
- considérant que par rapport à la demande initiale, les plans modifiés respectent 2 des 4 conditions reprises dans la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins à la délivrance du permis d'urbanisme : d'une part ils réduisent les dimensions des lucarnes avant et arrière ainsi que la réhausse en façade arrière d'autre part ils maintiennent 5 unités de logements ainsi que la terrasse en façade avant ;
- considérant que les plans modifiés doivent dès lors être soumis à un nouvel avis de la Commission de concertation et du fonctionnaire délégué ;
- vu l'avis du SIAMU sur la demande initiale qui s'applique aux plans modifiés en ce que le nombre de logement et les éléments de compartimentage des appartements sont maintenus ;

Situation existante de droit et de fait :

- considérant que la description des lieux et de la situation existante fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - *la rue des Chapeliers participe pleinement aux caractéristiques historiques de la Grand Place et de la zone Unesco avec ses maisons à rez commercial et étages dévolus aux logements, avec des façades néo-classique à baroques dont certaines entités récemment restaurées dont le n°40 (réhausse d'un étage et utilisation d'une plateforme existante aménager une terrasse en façade avant) ;*
 - *les deux biens se situent en zone de protection autour de plusieurs biens classés (maison, ensemble de maisons traditionnelles et grand Place) ;*
 -



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

- considérant que l'historique des permis d'urbanisme respectifs pour chacune des maisons indique :
 - pour le n°34, les permis d'urbanisme suivants : réf. AVB TP 49053 délivré en 1938, réf. AVB TP 57352 délivré en 1646 et réf. Vdb 105c/2003 délivré en 2003 ;
 - pour le n°36, l'unique permis d'urbanisme, réf. AVB TP 20318, délivré en 1854 ;
- considérant que la situation existante de droit autorise les affectations et gabarits suivants :
 - au n°34, les affectations suivantes : soit un rez commercial (commerce de détail) et un logement organisé en duplex entre le 1 et +2 et grenier ; un gabarit s'élevant sur trois niveaux recouvert d'une toiture à double versants et annexe arrière ; une implantation occupant la totalité de la parcelle ; une façade avant enduite à faux-joint, marquée par une vitrine commerciale avec porte centrale surmontée d'un entablement, de deux niveaux rythmés par deux travées à baies décroissantes, d'une corniche dentelée et versant en tuiles ;
 - pour le n°36, les archives étant lacunaires, les seules informations sont les suivantes : un gabarit s'élevant sur quatre niveaux recouvert d'une toiture à double versants ; une façade avant enduite, marquée par une devanture commerciale en bois au rez, surmontée par 3 niveaux composés sur deux travées aux baies cintrées et décroissantes, versant en tuiles ;
 - que le n°36 n'est documenté par aucune archives permettant de distinguer le nombre d'habitation ;
- considérant que la situation existante de fait révèle :
 - au n°36, un rez-de-chaussée occupé dernièrement par un restaurant avec une devanture en bois autorisée par le permis de 2003, 3 studios à chacun des étages et un grenier, ainsi qu'une devanture commerciale close par un volet plein ;
 - au n°34, un rez-de-chaussée occupé dernièrement par un restaurant avec une devanture composée de châssis en accordéon ;
- considérant que les logements sont accessibles depuis les surfaces commerciales limitant de ce fait l'exploitation des logements ;
- considérant que l'observation de ces biens indique un état de délabrement et de dégradations avancés et que les étages dévolus au logement sont inoccupés depuis un certain temps ;
- considérant que le nouveau propriétaire a été convoqué et entendu par le Collège en date du 27 mars 2019, en raison du constat d'immeubles à l'abandon :
 - que les motifs invoqués et retenus étaient l'impossibilité de louer les étages individuellement par rapport à la surface commerciale, étant donné qu'il n'y avait pas d'accès distincts ;
 - qu'il a été acté que le propriétaire mettrait tout en œuvre pour obtenir un permis d'urbanisme dans les meilleurs délais ;
- considérant que des travaux d'urgence ont été effectués sans autorisation au courant du mois de février 2019, dans le but de stabiliser, sécuriser, sauvegarder ces deux immeubles en maintenant l'aspect extérieur des deux bâtiments, supervisés par un ingénieur en stabilité ;
 - que ces travaux effectués et repris dans le rapport daté du 12 février 2012 consistaient au remplacement de la charpente de la toiture du n°36, le remplacement des linteaux en bois par des linteaux en béton en façade avant, la démolition des cheminées, le renfort des murs porteurs et la reconstruction des planchers ;
 - qu'un rapportage photographique démontre l'insécurité des lieux et l'état dégradé des lieux avant intervention ainsi que les mesures conservatoires réalisés ;

Situation projetée, programme et actes et travaux :

- considérant qu'en matière de programme et d'actes et travaux les plans modifiés sont identiques les plans initiaux ;
- considérant que le programme vise à réhabiliter ces deux bâtiments en vue d'y réaménager des logements répondant aux normes et confort actuels, d'exploiter une seule surface commerciale au rez-de-chaussée afin d'y accueillir un restaurant ainsi que de créer un accès distinct vers les logements ;



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: 30/03/2022

- considérant que le projet propose des actes et travaux suivants, hormis les travaux déjà réalisés et décrits ci-dessus) :

- en façade à rue : le remplacement des châssis en bois par de nouveaux, le ré-enduisage complet et à l'identique des façades, la pose de garde-corps métalliques au baies des étages du n°34 ;
- en façade arrière : agrandissement des baies, installation de châssis en bois, réhausse d'un étage et ré enduisage complet ;
- en toiture, à rue : reconstruction des toitures avec pente et niveau de corniche maintenus, création de lucarnes, création d'une terrasse ; à l'arrière : démolition du versant arrière, réhausse de la toiture en modifiant la pente à 20° et pose de tuiles pour l'ensemble des toitures ;
- les annexes arrière : démolition/reconstruction en supprimant un petit volume à l'entre-étage, en augmentant la profondeur, pose d'une toiture plate, isolation totale et pose d'enduit ;
- le réaménagement des sous-sols (5 unités de caves et une cuisine liée au restaurant) ;
- la démolition du mur mitoyen entre les n°34 et 36 au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement d'un restaurant au rez ;
- intégration d'un conduit pour la hotte du restaurant intégrée à l'intérieur et débouchant en toiture arrière ;
- la création d'un accès vers les logements projetés aux étages, flanqué à gauche du n°34 ;
- la création d'un accès vers le restaurant, flanqué à droite du n°36 ;
- la création d'une cage d'escalier distribuant les accès aux logements à l'arrière du n°34 ;
- création de lucarnes en façade avant et en façade arrière ;

- considérant que le projet modifié a intégré les conditions émises par la décision du Collège à l'exception de la réduction du nombre de logement de 5 à 4 et de la suppression de la terrasse du 4^{ème} étage en façade avant ;

- considérant que les plans modifiés permettent de répondre aux objectifs patrimoniaux visés par la décision du Collège tout en maintenant les 5 unités de logement et la petite terrasse en façade avant, aux motifs exposés ci-dessous ;

- considérant que dans l'ensemble les modifications apportées sont plus respectueuses du bâti existant au niveau de la typologie des façades néoclassiques ;

En matière d'affectation et de création de deux accès distincts :

- considérant qu'en matière d'affectation, le projet propose de réunir les deux surfaces commerciales du rez en un seul restaurant, alors que la situation existante de droit indique un commerce de détail au n°34 et une surface commerciale non précisée au n°36 et d'autre part du logements aux étages ;

- considérant que les occupations constatées en situation existante de fait pour les deux surfaces commerciales étaient liées à la restauration, soit un restaurant de spécialité belge au n°34 et un café au n°36 ;

- considérant que le projet prévoit la réunion des deux immeubles permettant d'une part de créer deux accès distincts et d'autre part d'aménager au rez-de-chaussée des locaux communs pour les logements facilement accessibles et fonctionnelles (accès distinct, locaux poubelle, locaux vélos) ;

- considérant que la particularité de ces deux parcelles en raison de leur étroitesse ne permet pas de réaliser deux entrées distinctes entre les activités commerciales au rez et les logements aux étages ;

- considérant que le projet propose deux portes d'accès à l'immeuble, l'une flanquée à gauche menant vers les logements situés aux étages et l'autre flanquée à droite vers la surface commerciale située au rez-de-chaussée ;

- considérant que ces motivations permettent de justifier la qualité de la réunion des deux immeubles au sein du projet ;

- considérant que l'activité de restaurant telle que décrite dans la demande de permis est d'une part compatible avec les logements aux étages, et d'autre part de par sa vitrine commerciale participe à l'attraction commerciale de la rue ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

- considérant que les étages des deux biens ont toujours été dévolus à une affectation de logement ;
- considérant que la demande vise le maintien de logements aux étages en améliorant la situation par la création d'un accès indépendant du commerce
- considérant que les affectations définies par le projet s'intègrent harmonieusement avec la typologie du bien et des caractéristiques urbanistique de la rue ;

En matière de gabarit et intérieur d'îlot :

- considérant que par rapport aux plans initiaux, les nouveaux plans modifiés maintiennent la même profondeur de construction et le même taux d'imperméabilité au sein de la parcelle ; ces mêmes dérogations au Titre I art. 4 et 13 qui ont été accordées par la Commission de concertation sur la demande initiale et motivés comme suit :
- considérant que la demande déroge au titre I du RRU, art 4 (profondeur) et l'art.13 (zone perméable) ;
- considérant que le projet prévoit une profondeur de construction, s'étendant jusqu'au fond de la parcelle du rez au +2, dépassant largement les $\frac{3}{4}$ de la parcelle dérogeant de ce fait à l'article 4§1 1° du Titre I du RRU ;
- considérant que la situation existante présente le même caractère largement dérogatoire ;
- considérant que les limites mitoyennes de la parcelle s'étendent sur une profondeur de 12.42m et de 11.00m démontrant de ce fait sa faible profondeur ;
- considérant que les parcelles mitoyennes sont également construites sur toute leur profondeur ;
- considérant que la commission de concertation s'était prononcée sur la demande initiale en accordant la dérogation à l'article 4§1 1° relative à une profondeur de construction s'étendant au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle au vu des motifs exposés ci-dessus ;
- considérant de ce fait que la zone de cour et jardin est totalement imperméable dérogeant de ce fait à l'art. 13 du Titre I du RRU qui exige une surface perméable en pleine terre et plantée sur au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que la commission de concertation relative à la demande initiale avait accordé la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU aux motifs que les dimensions réduites de la parcelle et les caractéristiques inhérente à l'îlot rendent difficile voire impossible la création d'une surface perméable en pleine terre ;

Façade avant (dont les lucarnes et terrasse)

- considérant que par rapport aux plans précédents, les nouveaux plans modifiés visent à réduire les dimensions des lucarnes initialement prévues tout en maintenant le reste de la façade telle que prévue dans les plans initiaux, respectant l'une des 4 conditions émises par le Collège sur la demande initiale ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent la terrasse au 4^{ème} étage ne respectant pas l'un des 4 conditions émises par le Collège sur la demande initiale ;
- considérant que les plans modifiés visent à maintenir une restauration de la façade à rue projetée dans son ensemble, valorisant son expression architecturale par le maintien du volume existant et de sa composition aux étages ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent l'expression d'une unique devanture commerciale réunissant les deux rez-de-chaussée et la création d'un accès indépendant aux logements situés aux étages ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent l'installation d'un volet ajouré est prévu pour la fermeture de la vitrine commerciale ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent la pose de nouveaux châssis en bois de ton naturel venant remplacer les anciens devenus vétustes et fortement dégradés ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent la hauteur distincte des deux façades existants marquant le parcellaire typiquement bruxellois ;



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: 30/03/2022

- considérant que les plans modifiés maintiennent un revêtement en tuiles pour les versants avant des toitures ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent la proposition d'un revêtement des deux façades avec un enduit de ton clair, réalisé à l'identique, soit à faux joint au n°36 et enduit lisse au n°34 ;
- considérant que la demande prévoit de nouvelles lucarnes dans les deux versants avant et revêtues de zinc de ton gris moyen ;
- considérant que les plans initiaux prévoyaient des lucarnes dont les largeurs cumulées étaient de 5.65m pour une façade de 9 m. de large ;
- considérant que les plans initiaux prévoyaient l'aménagement d'une petite terrasse dans le prolongement de la lucarne du n°36 sur une profondeur de 1.25m, avec un retrait de 0.40cm de l'alignement, en deçà du profil mitoyen du n°38, permettant au logement de bénéficier d'un espace privatif extérieur ;
- considérant que la commission de concertation s'était prononcée négativement sur l'aspect visuel de ces lucarnes initialement proposées, bien qu'elles étaient conformes à la réglementation ;
- considérant qu'elles étaient considérées trop massives pour ce type de toiture et qu'il convenait de les adapter en proposant une réduction de la lucarne du n°34 en s'inspirant du n°32 et de revoir la lucarne du n°36 en supprimant la terrasse prévue en réponse à l'imposante rehausse du n°38 ;
- considérant que les nouveaux plans modifiés proposent de réduire les 2 lucarnes conformément à la condition émise par le Collège sur la demande initiale ;
- considérant que les plans modifiés proposent une réduction de chacune des 2 lucarnes de 12cm en largeur et de 10cm en hauteur ;
- considérant que les dimensions et la forme proposées pour ces nouvelles lucarnes s'inspirent des maisons voisines tout en intégrant les normes de PEB et de respecter l'éclairage des pièces intérieures conformes à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- considérant que les largeurs cumulées de ces nouvelles lucarnes sont bien au-deçà de 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que les lucarnes telles que proposées dans les plans modifiés permettent une intégration discrète et harmonieuse à la typologie néoclassique de la façade à rue et au quartier environnant ;
- considérant que ces lucarnes modifiés répondent à l'une des 4 conditions énoncées dans la décision du collège sur la demande initiales sont acceptables ;
- considérant que les nouveaux plans maintiennent la terrasse initialement prévue d'une surface de 3 m² sis au 3^{ème} étage de la façade à rue aux motifs exposés ci-dessous ;
- considérant que l'architecte insiste sur les qualités inhérentes à la terrasse proposée : le caractère bénéfique d'un espace extérieur privatif attenant à un logement dans un tissu urbain particulièrement dense, la vue axée sur la flèche de l'hôtel de ville depuis cette terrasse qui lui confère une identité forte et d'un impact visuel moindre depuis l'espace public et qu'elle n'est pas de nature à porter des nuisances sur l'environnement immédiat ;
- considérant que la terrasse du bâtiment voisin installée sur une couverture plate, ne peut pas servir d'argument pour autoriser la création de celle-ci ;
- considérant que l'introduction d'une terrasse en façade avant ne respecte pas le langage architectural néoclassique de l'immeuble et qu'elle nuit aux proportions traditionnelles ;
- considérant que l'intention de doter une unité de logement d'un espace extérieur privatif est appréciable mais qu'elle ne peut se faire au détriment du patrimoine et du paysage urbain typique du tissu ancien de la zone UNESCO ;
- considérant qu'il y a lieu de refuser la création d'une terrasse dans le versant avant de la toiture ;
- considérant que le projet modifié de la façade avant, à l'exception de la terrasse, propose des proportions, des matériaux et des tons qui sont conformes aux prescriptions du RCUZ et de nature à valoriser le bien ainsi qu'à souligner les activités prévues, tout en l'intégrant à la typologie de la rue ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

Façade arrière :

- considérant que les plans modifiés proposent de maintenir les modifications de la façade arrière et de ses annexes en intégrant la condition émise par le Collège sur la demande initiale soit diminuer la réhausse de la façade arrière ;
- considérant que la façade arrière et ses annexes sont enclavées par de hauts murs aveugles mitoyens et que les modifications visées par la demande ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils améliorent la qualité visuelle depuis l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande initiale visait la réhausse de la façade arrière en ajoutant un niveau au n°34 et au n°36, les portant respectivement à 3 et 4 étages et recouvert d'un versant arrière d'une pente de 20° et revêtu de tuiles ;
- considérant que la réhausse initialement prévue prévoyait une hauteur de +2.39m au n°34 et de +2.30m au n°36, les portant respectivement à 3 et 4 étages ;
- considérant que la réhausse initialement prévue visait à aménager la création d'un nouveau logement ;
- considérant que l'avis de la commission de concertation avait estimé cette réhausse trop envahissante en intérieur d'îlot et qu'il avait été demandé de la réduire afin de diminuer son impact visuel ;
- considérant que les plans modifiés prévoient de diminuer la réhausse de la façade arrière initialement prévue en proposant un ajout d'une hauteur de 0.72m au n°34 et une hauteur de 0.75m au n°36, soit une diminution de 1.55m et 1.65m ;
- considérant que les plans modifiés proposent un nouvel agencement des logements en s'adaptant à cette nouvelle réhausse qui répondent aux normes d'habitabilité Titre II du RRU ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent la suppression du volume du WC suspendu de l'entre-étage ; l'agrandissement des baies munies de châssis en bois tel qu'initialement prévus ; la pose d'un enduit sur isolant permettant d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble et la révision de ses annexes ;
- considérant que les plans modifiés visent à présenter globalement un volume plus rationnel et à améliorer l'emprise au sol par rapport à la demande initiale et à la situation existante ;
- considérant que la réhausse et le traitement pour la façade arrière tels que proposés par les plans modifiés répondent à l'un des 4 conditions émises par la décision du Collège sur la demande initiale et peut être accepté ;

Répartition et caractéristiques des logements au sein des 2 immeubles réunis :

- considérant que les nouveaux plans modifiés proposent un nombre et une répartition de logements identiques à aux plans initiaux en adaptant leur configuration à la réhausse arrière fort réduite par rapport aux plans initiaux ;
- considérant que les plans modifiés prévoient au rez-de-chaussée, un vaste hall commun comprenant un local poubelle et un local vélo permettant le stationnement de 8 vélos, ainsi qu'un escalier menant directement vers les sous-sol et une cage d'escalier distribuant les accès aux logements situés aux étages ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent dans les sous-sol, 5 caves privatives et un local réservé aux compteurs ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent la création d'une nouvelle unité de logement aux 4 logements existant en proposant 3 studios et 2 appartements (1ch) aux étages ;
- considérant que les plans modifiés prévoient au n°34, de réaménager les deux logements existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages en proposant un studio de 37m² au 1^{er} et en créant un duplex (1ch) de 54 m² entre les 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant qu'au n°36, les plans modifiés proposent de réaménager les 1^{er} et 2^{ème} étages en deux studios de 31m² et de créer un nouveau logement en proposant un duplex de 56m² (1ch) entre les 3^{ème} et 4^{ème} étages doté d'une petite terrasse dans la prolongation du séjour, au 4^{ème} en façade à rue ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

- considérant que les plans initiaux proposaient une réhausse arrière imposante pour y aménager la nouvelle unité de logement ;
- considérant que la commission de concertation s'était prononcé défavorablement sur la réhausse arrière telle qu'initialement prévue, qui bien que conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur était considérée trop massive vu l'exiguïté des lieux en intérieur d'îlot ;
- considérant que la commission de concertation a estimé qu'il convenait de réduire la réhausse arrière et en conséquence de revenir de fait à 4 unités au lieu des 5 unités proposées ;
- considérant que les nouveaux plans modifiés proposent une réhausse arrière beaucoup moins envahissante et plus intégrée à l'intérieur de l'îlot en proposant un nouvel agencement des deux duplex prévus aux deux derniers étages (tel que détaillé ci-dessus à « gabarit ») ;
- considérant que les plans modifiés proposent désormais un duplex au n°34, avec la chambre et salle d'eau sous la toiture et un séjour ouvert sur toute sa surface à l'étage inférieur et au n°36, un séjour sous toiture avec un dégagement visuel sur la ville et la chambre et salle d'eau à l'étage inférieur ;
- considérant que l'ensemble des logements répondent aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;
- considérant que la répartition des logements proposée respecte la lecture du parcellaire par un agencement privilégiant la verticalité au sein de chacun des deux immeubles ;
- considérant que les typologies des logements proposés dans la demande, soit 3 studios et 2 appartements (1ch), s'intègrent aussi bien aux caractéristiques du quartier que des deux immeubles existants ;
- considérant dès lors, que les nouveaux plans modifiés maintiennent le nombre de logement initialement prévus tout en préservant un gabarit qui s'inscrit avec discrétion dans le paysage urbain et qu'ils respectent la lecture du parcellaire ;

Caractéristiques de la surface commerciale telle que proposée :

- considérant que le commerce au rez-de-chaussée des plans modifiés est maintenu dans la même disposition spatiale et le même principe que la demande initiale telle que décrite ci-dessous ;
- considérant que le projet prévoit la réunion des deux surfaces commerciales existantes au rez-de-chaussée en une seule surface de 50m², permettant une plus grande surface d'exploitation ;
- considérant que la surface commerciale proposée maintient l'activité « restaurant » existant ;
- considérant que le rez-de-chaussée est occupé par le restaurant cotée vitrine et un local cuisine en fond de parcelle avec des escalier menant vers les sous-sols ;
- considérant que les sous-sols projetés sous le n°36 prévoit des sanitaires pour le public, des vestiaires et sanitaire pour le personnel ainsi qu'une arrière-cuisine et traversant ;
- considérant que l'évacuation des gaz brûlés est prévue depuis la cuisine jusqu'en toiture par une gaine traversante intérieure débouchant en toiture ;
- considérant que qu'un volet ajouré est prévu pour la fermeture de la vitrine ;
- considérant que le traitement de la façade avant, les matériaux et couleurs proposés dans le projet sont conformes aux prescriptions du RCUZ et qu'ils sont de nature à valoriser le bien ainsi qu'à souligner les activités prévues, tout en l'intégrant à la typologie de la rue ;

En matière de mobilité :

- considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison de la situation du projet dans le centre-ville et de l'accessibilité en transport en commun et qu'un local vélo pour l'emplacement de 8 vélos est assuré au sein du projet et que le bâti existant et que le bâti existant n'en comporte pas ;
- vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;



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: 30/03/2022

- considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- considérant de ce qui précède, que moyennement 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 la terrasse en façade avant et proposer deux lucarnes à la place ;
- Les dérogations au Titre I articles 4 et 13 du *R.R.U.* en ce qui concerne la profondeur de construction et la surface imperméable de parcelle sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F346/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 74 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Aleksander Pepas

Objet / Betreft: transformer et étendre une maison unifamiliale, rehausser et isoler la toiture et aménager deux lucarnes

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 – Bruxelles Environnement:

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) quartier de l'avenue des Croix de Guerres (n°51-11/12, approuvé le 15/06/1964) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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 la demande initiale a été introduite en date du 31/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 06/09/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à transformer une maison unifamiliale avec extensions : diviser la maison en deux appartements (bifamiliale), rehausser et isoler la toiture, aménager deux lucarnes et remplacer les châssis ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;



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: 30/03/2022

- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- 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 30/03/2022 pour les motifs reproduits en annexe ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 16/12/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 16/03/2021 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que la demande modifiée vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, rehausser et isoler la toiture et aménager deux lucarnes
- considérant que par rapport à la demande initiale, le projet modifié ne prévoit plus la division de la maison unifamiliale ;
- considérant néanmoins que le projet prévoit de conserver les transformations en volume du projet initial ;
- considérant au rez-de-chaussée que le projet prévoit de réduire la superficie du garage afin d'aménager en façade arrière un local atelier/bureau, une buanderie/cave et une salle de douche avec wc ;
- considérant que le jardin se trouve un demi-niveau plus haut et est accessible par un escalier extérieur ;
- considérant que le bel-étage sera aménagé en un espace séjour/cuisine de 33,40m² ; que l'accès au jardin se fait par la cuisine qui donne sur une terrasse se développant sur toute la largeur de la maison ;
- considérant que le 1^{er} étage 2chambres avec salle de bain et wc ;
- considérant que l'étage sous comble abritera 2 nouvelles chambres et une salle de douche ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre le rez-de-chaussée ;
- considérant que ce nouveau volume est semi enterré et vient s'aligner au profil voisin de gauche, le plus profond ; dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour les voisins ;
- considérant au bel-étage, que la terrasse existante est prolongée et vient s'aligner au volume construit de l'étage inférieur ; qu'elle est circonscrite d'un garde-corps métallique de ton noir ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 et art.6 (profondeur et hauteur de la construction) en ce que les murs mitoyens en situation projetée sont rehaussés et dépassent de plus de 3m en profondeur les constructions voisines ;
- considérant que le projet prévoit la rehausse et l'extension des murs mitoyens afin de rendre la terrasse conforme au code civil ;
- considérant par ailleurs, qu'un nouvel escalier sera placé en bout de la nouvelle terrasse pour accéder au jardin ;
- considérant que celui-ci déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) en ce qu'il dépasse en profondeur la construction voisine la moins profonde de plus de 3m ;
- considérant qu'il ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le projet prévoit également d'étendre la façade arrière du bel étage et du premier étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/03/2022

- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction) en ce que le volume projeté en façade arrière dépasse de 0,64m le profil mitoyen le plus profond ;
- considérant que ce dépassement n'occasionne que peu de nuisance en ce que le jardin est orienté NNO et qu'il ne projette que peu d'ombre sur les parcelles voisines ;
- considérant que cette augmentation de volume permet d'améliorer le confort de la maison ;
- considérant que la maison conserve un gabarit modeste avec une profondeur aux étages de 8,68m ;
- considérant que la moyenne de la profondeur des maisons dans la rue est de 10 à 12m ;
- considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une lucarne dans le pan avant et arrière de la toiture ; qu'elles sont réalisées en sidings bois de ton gris anthracite avec des châssis en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que les lucarnes s'étendent sur une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade et que celles-ci dépassent de moins de 2m le profil de la toiture, que dès lors ces lucarnes sont conformes au R.R.U., titre I, art. 6 ;
- considérant que la lucarne côté rue est reculée par rapport au plan de façade de 0,50m afin de mieux intégrer celle-ci dans le pan de la toiture ;
- considérant que les châssis en PVC blanc en façade avant sont maintenus ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler toute la façade arrière et la nouvelle toiture, ainsi que l'isolation de la nouvelle dalle de sol en partie arrière ;
- considérant la maison unifamiliale projetée comprend 6 pièces de vie pour une surface totale de 97,46m² ;
- considérant que les nouveaux locaux respectent les normes du R.R.U. en ce qui concerne les surfaces, hauteurs et superficies d'éclairage minimales ;
- 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.

Les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 et art.6 (profondeur et hauteur de la construction) 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: 30/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G66/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Gravelines 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Valentin Toubreau

Objet / Betreft: réaménager l'appartement 1 chambre du rez-de-chaussée en duplex 1 chambre avec le sous-sol

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):

8

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 21/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de la demande initiale porte la date du 28/09/2021 ;
- considérant que la demande initiale vise à réaménager l'appartement 1 chambre du rez-de-chaussée en duplex 1 chambre avec le sous-sol ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/10/2021 au 28/10/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) ; dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;



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: 30/03/2022

- vu l'avis de la commission de concertation du 17/11/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande comporte 4 appartements ;
- considérant que la régularité de ce nombre de logements a été confirmée par la Ville de Bruxelles le 21 août 2015 ;
- considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le sous-sol, qu'elle vise à réunir en duplex, afin d'améliorer la conformité du logement aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- considérant en effet qu'en situation existante, l'unique chambre du logement possède une surface de 9,6m² au lieu de 14m², et la salle-de-douches est également petite ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que ce logement, typique de l'architecture bruxelloise, possède 3 pièces en enfilade ;
- considérant que la création d'un duplex implique de percer une nouvelle trémie d'escalier dans la pièce centrale, qui garde son utilisation de cuisine/salle-à-manger ;
- considérant que, dans les plans initiaux, l'actuelle chambre était aménagée en bureau, ouvert vers la pièce centrale afin d'y faire pénétrer davantage de lumière ; qu'une chambre de 14,04m² était prévue en sous-sol, ainsi qu'une salle-de-douche ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la chambre en sous-sol est de 2,5m au lieu de 2,6m ; que cette hauteur sous plafond était toutefois conforme à celle prescrite à l'article 4 du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que les aménagements initialement prévus nécessitaient la création d'une cour anglaise, sur laquelle s'ouvrait la chambre, afin de respecter les prescriptions de l'article 10 du Titre II du R.R.U. en matière d'éclairage naturel ;
- considérant que la cour arrière existante était réduite par la création de cette cour anglaise ;
- considérant que l'espace planté en pleine terre était très réduit et ne répondait pas aux prescriptions du R.G.B.Q., article 26 (cours) ni du R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardins est recouverte de matériaux imperméables sur plus de 50% de sa surface ;
- considérant que le niveau de sous-sol est complètement enterré et que la cour anglaise initialement prévue, très petite et enclavée, ne constituait pas un espace extérieur de qualité ;
- considérant que l'aménagement de locaux habitables en sous-sol n'est pas à privilégier ;
- considérant qu'une zone était prévue pour le matériel d'entretien, qu'un local poubelles était aménagé à l'avant et qu'un espace était réservé pour les vélos ;
- considérant que la zone vélos était placée sous l'escalier et empêchait l'accès au matériel d'entretien ;
- considérant que le projet initial n'améliorait pas réellement les qualités du logement ni celles de la parcelle ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond), au R.G.B.Q., article 26 (cours) et au R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), que présentait le projet initial, n'ont pas été accordées par la commission de concertation du 17/11/2021 ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 22/12/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 16/03/2022 ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant toutefois que la construction du bâtiment date d'avant 1932, que celui-ci est donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois et que les plans modificatifs doivent donc être soumis à un nouvel 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: 30/03/2022

- considérant que les plans modificatifs doivent également être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'aménager une buanderie, un wc séparé et une salle-de-bains au sous-sol ;
- considérant que ces pièces ne sont pas considérées comme des locaux habitables ;
- considérant qu'il n'est donc plus nécessaire de créer une cour anglaise et que la cour existante est préservée dans son intégralité ;
- considérant qu'elle reste entièrement imperméable, comme en situation de droit ;
- considérant que cet espace extérieur est assez réduit (11,9m²) et enclavé entre de hauts murs, et que cette imperméabilisation totale de la parcelle est donc acceptable ;
- considérant que la suppression de la salle-de-douche du rez-de-chaussée permet d'agrandir la chambre, qui bénéficie dès lors d'une surface de 12,8m² au lieu des 9,6m² existants ;
- considérant que la conception d'une table sur mesure surmontant l'escalier dans la cuisine permet une utilisation rationnelle de l'espace ;
- considérant que, même si ce logement n'atteint toujours pas les normes d'habitabilité actuelles, il voit ses qualités d'habitabilité améliorées par ce projet modifié ;
- considérant que, bien que le demandeur soit propriétaire de l'entièreté des caves du sous-sol, la demande modifiée prévoit de diviser l'espace avant en 4 caves (une par logement), d'aménager une zone pour le matériel d'entretien et une zone « local vélos » ;
- considérant que, contrairement à la demande initiale, le projet modifié ne prévoit plus de local poubelles, qui n'est pas indispensable pour un immeuble de cette taille, dépourvu de conciergerie ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be