



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V703/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Vrière 81 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Asmaa Ouedan

Objet / Betreft: transformer, avec extension au rez-de-chaussée, une maison unifamiliale, apporter des transformations structurelles intérieures, aménager 2 balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière ; et modifier la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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 Square Prince Charles » (n°48-06bis, approuvé le 31/05/1990) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison modeste néoclassique ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer, avec extension au rez-de-chaussée, une maison unifamiliale, apporter des transformations structurelles intérieures, aménager 2 balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière ; et modifier la façade avant (mise en conformité) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-06bis (Prince Charles, 31-05-90) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux lourds de rénovation et de transformation d'une maison unifamiliale ;
- considérant que dans la situation de droit la maison présente un gabarit de R+1 avec une toiture à versants et une petite annexe de 2.9m² au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée de 6m de profondeur, de 5m de largeur et 2.58m de haut en façade arrière ;
- considérant que l'analyse des photos aériennes permet d'établir que ce volume existe depuis au moins 1971 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce que l'annexe dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant néanmoins que cette annexe s'inscrit dans la zone de bâtiments annexes définie par le P.P.A.S. ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'art.4 (zone de cours et jardins) du P.P.A.S. en ce que la cour arrière au rez-de-chaussée devrait être plantée sur au moins 50% de sa surface et qu'elle a été entièrement imperméabilisée ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et de jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'aménagement des zones de cours et jardin doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et que ces zones doivent comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant dès lors, qu'il convient de replanter au moins 50% de la superficie de la zone de cours et jardins ;
- considérant que la maison est répartie comme suit :
 - rez-de-chaussée : espace salon/salle à manger/cuisine en façade avant et salle de bain, bureau et réserve en façade arrière ;
 - 1^{er} étage : 2 chambres de 9.3m² et 15.6m² et une salle de bain ;
 - sous toiture : 1 chambre de 26m² avec salle de bain ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. en ce que la hauteur sous plafond pour la chambre arrière au 1^{er} étage est de 2.58m ;
- considérant que l'art.3.1.4 (hauteur des locaux) du P.P.A.S. prescrit en effet que tous les locaux ont une hauteur de 2,60m minimum ;
- considérant que la dérogation est minime et que la hauteur sous plafond de celle-ci est conforme au RRU ;
- considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant par ailleurs, que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante du salon/cuisine au rez-de-chaussée est de 2.05m² et est inférieure au 1/5^{ème} de sa superficie plancher (minimum 5,5m²) ;
- considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée avec la réserve et la salle de bain ainsi que l'annexe viennent occuper le séjour ;
- considérant qu'il serait opportun de supprimer la réserve et de réduire fortement la pièce d'eau afin d'ouvrir pleinement cet espace ; et d'abaisser l'allège de la fenêtre ; ces interventions permettraient d'augmenter l'apport en lumière naturelle et réduirait fortement la dérogation au RRU, Titre II, art.10 ;
- considérant qu'un petit espace dédié au wc pourrait être maintenu ;
- considérant que la perte de la salle de douche au rez-de-chaussée n'est pas préjudiciable vu que l'on retrouve aux 1^{er} et 2^{ème} étages, une salle de douche par niveau ;
- considérant par conséquent, moyennant adaptation, que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une lucarne type tropézienne est créée dans le pan avant de la toiture permettant la création d'une petite terrasse ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- considérant que cette terrasse est sécurisée par l'acrotère ;
- considérant qu'elle s'inscrit dans le gabarit de la toiture et que le profil de toiture inclinée est ainsi maintenu ;
- considérant qu'une lucarne a été construite dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que cette lucarne est conforme au titre I du RRU ;
- considérant de plus, que deux balcons ont été créés au 1^{er} étage et sous toiture ; qu'ils sont circonscrits de garde-corps en ferronnerie peinte en noire ;
- considérant qu'ils sont conformes au code civil ;
- considérant néanmoins qu'il convient de limiter les interventions et la multiplication des éléments en façade arrière ;
- considérant que la chambre sous comble bénéficie déjà d'une terrasse en façade avant ;
- considérant qu'il y a lieu dès lors de supprimer le balcon au dernier étage ;
- considérant en ce qui concerne la façade avant, que cette dernière a été dénaturée par la suppression du soubassement en pierre bleue, la diminution du relief des bandeaux en pierre bleue, la suppression des différents éléments en relief tel que l'entablement et les encadrements de fenêtres, la corniche moulurée et le remplacement des menuiseries ;
- considérant que les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des nouveaux châssis en bois de ton vert foncé ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.2.1 du PPAS en ce que la façade pour ce bien est à maintenir ou à reconstruire suivant le même type des façades d'origine ;
- considérant que le bien date d'avant 1873 et est repris à l'inventaire du patrimoine comme maison modeste néoclassique ;
- considérant que la façade doit être revue dans un style en adéquation avec le style néoclassique du bien ;
- considérant qu'il y a lieu de restaurer la façade en se rapprochant le plus des formes et finitions d'origine ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- 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 :

- replanter au moins 50% de la superficie de la zone de cours et jardins ;
- augmenter l'apport en lumière naturelle au rez-de-chaussée en prévoyant notamment de supprimer la réserve, réduire fortement la pièce d'eau et abaisser l'allège de la fenêtre ;
- restaurer la façade en se rapprochant le plus des formes et finitions d'origine ;
- supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;
- supprimer le balcon arrière au dernier étage.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur), art.12 (aménagement des zones de cours et de jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable), au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) et au P.P.A.S., art.3.1.4 (hauteur des locaux) et art.4 (zone de cours et jardins) 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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P153/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Patriotes 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jonathan Smyth

Objet / Betreft: étendre un appartement situé au rez-de-chaussée au sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres et construire une véranda en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale comme maison d'inspiration néoclassique, de composition asymétrique (architecte Alfred Vandeveld, 1904) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/02/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à étendre un appartement situé au rez-de-chaussée au sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres, construire une véranda en façade arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques



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: 17/05/2022

urbanistiques des constructions), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction), dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) et dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours) ;

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P242/2014) notifié le 23/01/2015, ayant pour objet : transformer 2 logements (dont un duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et un appartement au 1er étage) dans un immeuble plurifamilial, démolir et reconstruire une véranda existante au rez-de-chaussée, agrandir la terrasse située au 1er étage ;
- considérant que l'immeuble comprend du logement sans pouvoir tout de même en déterminer le nombre exact ;
- considérant que la demande vise à étendre un appartement situé au rez-de-chaussée au sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres ;
- considérant que la demande de permis (réf. P.U. P242/2014) prévoyait de mettre en conformité les transformations intérieures apportées au logement et à la terrasse arrière du 1^{er} étage ;
- considérant que le demandeur n'inclut pas les étages dans la présente demande ;
- considérant qu'il conviendrait également de mettre en conformité ces transformations ;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la construction d'une véranda de 3,54m de profondeur, 3m de haut et sur toute la largeur de la parcelle en lieu et place de l'ancienne terrasse couverte ;
- considérant que cette véranda permet d'augmenter la surface habitable de l'appartement ;
- considérant néanmoins que la construction de la véranda implique la rehausse des murs mitoyens existants gauche et droit ;
- considérant que le projet déroge également au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) en ce que la véranda, la cour basse et les escaliers arrière dépassent la profondeur de construction maximale de 15m autorisé par le R.G.B.Q. ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur), en ce que la véranda dépasse en hauteur et en profondeur les deux profils voisins ;
- considérant que le volume dépasse de 3m⁵⁴ en profondeur le profil le moins profond et dépasse de 2m¹⁵ en profondeur le profil voisin le plus profond ;
- considérant que cette construction porte atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- considérant de ce qui précède que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction) et au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le sous-sol est réaménagé afin de créer deux chambres, 1 salle de bain et 1 salle de douche ;
- considérant que la nouvelle chambre arrière donne sur une cour enterrée permettant d'accéder au jardin par un escalier ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.11 (vues) en ce que les deux chambres ne bénéficient pas de vues directes et horizontales vers l'extérieur ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre n°2 est inférieur au 1/5 de sa superficie plancher ;
- considérant que le projet prévoit de placer une dalle de verre dans le plancher du salon et de la véranda afin d'augmenter l'apport de lumière dans les chambres au sous-sol ;
- considérant que cette lumière n'est pas directe, que ces éléments viennent supprimer une partie de la superficie plancher du rez-de-chaussée ;
- considérant que la superficie plancher et la superficie éclairante des locaux habitables sont inférieures aux normes du R.R.U. Titre II ;
- considérant que le logement projeté ne répond pas aux exigences de confort actuelles ;
- considérant par ailleurs que le projet ne prévoit pas de locaux communs pour les logements ;
- considérant que les caves ou les niveaux semi enterrés ne peuvent être aménagés en locaux habitables et qu'il conviendrait d'améliorer les parties communes ;



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: 17/05/2022

- considérant par ailleurs que dans la pièce centrale, une cage d'escalier supplémentaire a été placée et qu'une cheminée a été enlevée ;
- considérant que ces interventions ne sont pas sans conséquences sur les revêtements de sol ;
- considérant qu'il convient de remettre en état les revêtements de sol intérieurs du rez-de-chaussée et supprimer la cage d'escalier secondaire ;
- considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que deux nouveaux escaliers permettent d'accéder aux deux cours situées en contrebas de la véranda ;
- considérant que par rapport à la situation actuelle, le projet modifié prévoit de réduire la superficie de la deuxième cour ; que celle-ci permet d'accéder au jardin arrière ;
- considérant que le mur mitoyen droit longeant l'escalier s'élève à une hauteur de 1,90m ; que celui-ci est conforme au code civil ;
- considérant que le demandeur indique dans sa note explicative que « la zone recouverte de matériaux imperméable correspond à 30% (28%) de la superficie de la zone de cour et jardin conformément à l'article 26 du R.G.B.Q. » ;
- considérant que le R.G.B.Q. en son article 26 indique que « la surface comprise entre la limite arrière de construction définie par les articles 6,7 et 8 et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30% par des matériaux imperméables de revêtement de sol » ;
- considérant que le R.G.B.Q. en son article 6 §1 indique que « le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité : 2° du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres. »
- considérant que la véranda est construite au-delà des 15m de profondeur autorisée ; qu'elle s'implante dès lors sur la zone de cour et jardin ;
- considérant que le projet déroge à l'article 26 du R.G.B.Q. en ce que la superficie de zone de cour et jardin imperméabilisée est supérieure à 30%
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient d'augmenter d'avantage la perméabilité de la parcelle ;
- considérant que le demandeur envisage de restaurer les éléments historiques de l'appartement tel que les moulures et décors intérieurs existants qui ont été détruits lors des rénovations précédentes de l'immeuble ;
- considérant que l'ensemble des châssis en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que la porte d'entrée de l'immeuble est en bois de ton gris anthracite ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale et constitue avec la maison du n°37 un ensemble de deux maisons d'inspiration néoclassique ;
- considérant qu'il convient de prévoir des châssis en bois avec des divisions, sections et profils correspondant mieux à la typologie de l'immeuble en s'inspirant du bâtiment jumeau voisin (n°37) ;
- considérant qu'il convient de conserver et entretenir la façade, la porte à rue, les ferronneries et la corniche d'origine ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F1332/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Félix Sterckxstraat 52 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Jonas & Karolien JATIDJAN & VANDERSTAPPEN

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 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 het Bijzonder bestemmingsplan nr. 48-15bis/16bis Reper-Vreven, goedgekeurd op 30/10/1975 (B.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 woonegebied van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een bouwstrook bestemd voor huisvesting van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 15/12/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 05/04/2022;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 14/04/2022 tot 28/04/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P., afwijking van art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de verbouwing van een bestaande eengezinswoning;



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: 17/05/2022

- overwegende dat op het gelijkvloers de ruimtes worden geopend en met elkaar worden verbonden tot één grote open leefruimte (woonkamer, eetkamer, keuken);
- overwegende dat de 1^{ste} verdieping wordt heringericht met 3 slaapkamers;
- overwegende dat er op de 2^{de} verdieping een extra werkruimte wordt ingericht;
- overwegende dat er een nieuwe trap wordt geplaatst die vanuit de werkruimte toegang geeft tot de 3^{de} verdieping;
- overwegende dat er op deze nieuwe 3^{de} verdieping een polyvalente ruimte wordt ingericht en er een dakterras wordt aangelegd;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (leefruimte op het gelijkvloers, 1^{ste} slaapkamer op de 1^{ste} verdieping, 4^{de} slaapkamer op de 2^{de} verdieping) onvoldoende is;
- overwegende dat deze afwijkingen klein zijn en aanvaardbaar kunnen zijn voor een bestaand gebouw;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 2b (bouwprofielen en inplanting der gebouwen) omdat de plafondhoogte op de 3^{de} verdieping (nieuw dakvolume) minder is dan 2,60m (2,40m) en van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte) omdat diezelfde plafondhoogte ook minder is dan 2,50m (2,40m);
- overwegende dat de plafondhoogte voor een nieuwe verdieping dient te beantwoorden aan de normen en dat deze afwijkingen, voor het project zoals voorgesteld, niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de bestaande trap wordt behouden, wat positief is voor het behoud van erfgoed;
- overwegende echter dat de bestaande schouwmantels worden afgebroken, dat deze aansluiten bij de moulures van het plafond en hiermee een geheel vormen;
- overwegende dat vanuit erfgoedkundig standpunt, het behoud van de historische elementen zoals de plafonds met moulures en de schouwmantels, gewenst is;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de aanbouw op het gelijkvloers in te korten;
- overwegende dat er een nieuwe achtergevel wordt opgericht, in lijn gebracht met de bestaande muur aan de keuken, op een bouwdiepte van 14m;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om een nieuw dakvolume te bouwen met een dakterras aan straatzijde;
- overwegende dat daarom, ter hoogte van de 3^{de} verdieping, het dak gedeeltelijk wordt afgebroken;
- overwegende dat er een nieuw volume wordt gebouwd in het dak, geplaatst tegen de linker gemene muur (nr. 50), in terugsprong op de voorgevel van 1,25m en 4,60m, over een diepte van 5,80m en een breedte van 2,86m en met een hoogte van +/-2,60m;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat het dakvolume meer dan 3m hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel en hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel van de referentie bouwwerken;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 2b (bouwprofielen en inplanting der gebouwen) omdat het nieuwe dakvolume in terugsprong op de voorgevel is voorzien en dat verdiepingen in achteruitbouw niet toegelaten zijn volgens dit voorschrift;
- overwegende dat het voorziene volume redelijk hoog en massief is, binnen de omgevende context van laagbouw, dat het zich niet voldoende integreert in de bestaande bebouwing en dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat er aan de straatzijde een dakterras wordt aangelegd met aan de voorzijde een balustrade in bordeaux aluminium;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de balustrade van het terras boven het dak uitsteekt;
- overwegende dat een balustrade noodzakelijk is voor de beveiliging van een terras en dat deze afwijking aanvaardbaar kan zijn;
- overwegende dat de aanvraag aan de achtergevel voorziet om een isolatie te plaatsen aan de buitenzijde, met een afwerking in witte crepis op de verdiepingen en nieuwe bordeaux gevelsteen op het gelijkvloers;
- overwegende dat er in deze gevel nieuwe ramen worden geplaatst in wit hout en dat er in het nieuwe dakvolume ramen worden geplaatst in bordeaux aluminium;
- overwegende dat de aanvraag aan de voorgevel voorziet om de bestaande ramen te vervangen door nieuwe ramen in wit geschilderd hout, met eenzelfde profilering en eenzelfde indeling;



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: 17/05/2022

- overwegende dat het nieuwe dakvolume wordt bekleed in bordeaux aluminium en dat er schrijnwerk wordt geplaatst in bordeaux aluminium;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk van de voorgevel vroeger vermoedelijk gevernist was, zoals te zien op de archiefplannen (ref. TP 53839);
- overwegende dat de bestaande diefijzers ter hoogte van het kelderraam en de voordeur en de borstwering dateren uit een latere renovatiefase, toch is de vormgeving van deze metalen elementen uniform;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 2c (materialen) voor het voorziene materiaal (bordeaux aluminium) in de voorgevel (nieuwe dakvolume) omdat volgens dit voorschrift de te gebruiken materialen voor de voorgevel dienen te bestaan uit sierstenen van natuurlijke kleur;
- overwegende dat het ontwerp van het nieuwe houten schrijnwerk rekening dient te houden met de archiefplannen (ref. TP 53839), met onder meer de afronding bovenaan de ramen op de 1^{ste} verdieping;
- overwegende dat het wenselijk is om het nieuwe houten schrijnwerk te vernissen in plaats van wit te lakken;
- overwegende bijgevolg dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag vermeldt dat er in de voortuin een fietsenstalling wordt geplaatst;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 11 (inspringstroken) omdat er geen bouwwerken mogen geplaatst worden in de achteruitbouwstrook;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat het plaatsen van fietsbeugels wel toegelaten zouden kunnen worden;
- 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:

- geen dakuitbreiding te voorzien en de mansarde-typologie te bewaren aan de straatzijde;
- geen bouwwerken te voorzien in de achteruitbouwstrook;
- de historische elementen, zoals de plafonds met moulures en de schouwmantels, zoveel mogelijk te behouden;
- voor het ontwerp van het nieuwe houten schrijnwerk rekening te houden met de archiefplannen (ref. TP 53839), met onder meer de afronding bovenaan de ramen op de 1^{ste} verdieping;
- het nieuwe houten schrijnwerk te vernissen in plaats van wit te lakken;

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 Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) en Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) 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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1303/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Berceau 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Suzana Carneiro

Objet / Betreft: d'une part remplacer les châssis en façade avant (mise en conformité); et d'autre part transformer une maison unifamiliale, démolir et construire une annexe arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement 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 repris à l'inventaire ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part à remplacer les châssis en façade avant, à placer un grillage en face d'une baie vitrée et à modifier la structure portante (mise en conformité) ; et d'autre part à transformer une maison unifamiliale, à démolir et à construire une annexe arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/06/1867 (réf. T.P. 7560) ayant pour objet "construire cinq maisons sur un terrain clôturé par un mur situé rue du Berceau" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/11/1927 (réf. T.P. 33596) ayant pour objet "construire une annexe au rez-de-chaussée" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/12/1959 (réf. T.P. 69635) ayant pour objet "construire une terrasse et un wc en façade postérieure" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'article 13. du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (hauteur sous plafond) ;
 - dérogation à l'article 14. du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (toitures) ;
 - dérogation à l'article 15. du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) ;
 - dérogation à l'article 17. du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (matériaux de toiture) ;
 - dérogation à l'article 21. du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (menuiseries) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant qu'en dernière situation de droit, la parcelle était constituée de 2 volumétries : un bâtiment principal et une annexe ;
- considérant que le bâtiment principal était composé d'un rez-de-chaussée plus 3 niveaux avec une toiture à 2 versants ;
- considérant qu'une annexe arrière à toiture plate d'un seul niveau, servant de cuisine était accolée au bâtiment principal ;

Concernant la mise en conformité :

- considérant que le projet vise notamment la mise en conformité du remplacement des châssis en bois en façade avant par des châssis en PVC blanc ne respectant pas les divisions, sections profils des châssis d'origine ;
- considérant que la porte d'entrée est en bois ;
- considérant que le grillage apposée en face de la baie vitrée en façade avant en rez-de chaussée ne semble pas d'origine ;
- considérant que l'installation de ce grillage déroge au R.G.B.Q., article 15, en ce que les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades visibles de la voie publique doivent, par leur nature et leur couleur, être en harmonie avec les constructions traditionnelles présentes dans le quartier ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car la pose de grillage n'est pas en harmonie avec l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 21, en ce que les menuiseries en bois en façade avant n'ont pas été conservées et en ce qu'elles sont remplacées par des châssis en PVC blancs de sections, divisions et profils ne correspondant pas aux châssis d'origine ;



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: 17/05/2022

- considérant, en effet, que l'article 21 du R.G.B.Q. indique que « la menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. 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 légende n'est pas apposée sur le plan n°1 du document graphique sous format A0, ni sur les documents graphiques sous format A3 ;
- considérant qu'il y a lieu d'apposer la légende sur tous les documents graphiques ;
- considérant que le projet semble viser la régularisation des châssis existants ;
- considérant que les châssis existants sont très lisses, épais, peu esthétiques et peu en accord avec la typologie de la façade ;
- considérant que les divisions, profils et sections d'origine n'ont pas pu être déterminées de manière précises au vu des archives en notre possession ;
- considérant néanmoins que la rue comporte plusieurs maisons néoclassiques du même type, construites à la même époque, et qu'il conviendrait de s'inspirer des châssis encore présents afin de s'accorder à la typologie de l'immeuble ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 21 du RGBQ n'est pas acceptable en ce qui concerne les façades avant ;
- considérant que la structure portante a été modifiée : placer une poutre, boucher des baies, ...

Concernant le projet :

- considérant que la propriétaire souhaite rénover en partie son bien afin d'en améliorer la praticité et la luminosité, notamment en améliorant la disposition des locaux au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet ne concerne que les 2 premiers niveaux ;
- considérant que le projet concerne également la démolition de l'annexe arrière en vue d'y construire une nouvelle annexe arrière sur plusieurs niveaux en forme de gradin ;
- considérant que cette nouvelle annexe permet d'accueillir une nouvelle cuisine/salle à manger, directement accessible depuis le salon ;
- considérant que cette nouvelle pièce a une profondeur d'environ 5m54 sur environ 4m70 de large ; avec une hauteur sous plafond variable comprise entre 2m92, 4m35 et 3m50 ;
- considérant que les profils des voisins en situation existante et projetée sont erronés sur les coupes, en effet le profil du n°25 est moins profond ;
- considérant qu'il y aurait donc lieu de les corriger ;
- considérant que cette annexe déroge au R.R.U, titre I, article 4 et 6 en ce que l'annexe dépasse, au rez-de-chaussée, la profondeur du profil mitoyen le plus profond et par conséquent dépasse également la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la parcelle voisine ;
- considérant que cette nouvelle extension s'inscrit dans un îlot où de nombreuses extensions en façade arrière ont été réalisées ; ainsi la cohérence architecturale de ces intérieurs d'îlot a fait place à une diversité d'annexes de niveaux et de styles différents ;
- considérant que le projet vise à répondre à différents besoins, tels que l'aménagement de nouveaux espaces et un meilleur apport de lumière naturelle ;
- considérant à la lecture des différents documents graphiques, que la volumétrie projetée permet de limiter l'impact de ce nouveau volume par rapport aux biens contigus ;
- considérant de ce qui précède, que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que cette annexe déroge au R.G.B.Q., article 17, en ce que les toitures plates de l'annexe ne sont pas ceux préconisés ;



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: 17/05/2022

- considérant en effet que l'article 17 stipule que « les matériaux utilisés pour la couverture des constructions doivent être des tuiles ou des ardoises choisies en harmonie avec celles des toitures voisines. Tout autre matériau d'aspect similaire et dont les tons sont conformes aux tons traditionnels du quartier peut être autorisé. Les parties de toiture dont l'inclinaison est inférieure à 35° ou supérieure à 50° (par exemple au-dessus d'une lucarne) peuvent être couvertes de zinc ou de cuivre. Un soin particulier doit être apporté à la couverture des annexes et toits plats. Les revêtements bitumeux apparents sont interdits »
- considérant que la note explicative mentionne que les toitures plates de ces volumes sont végétalisées ;
- considérant que le revêtement des toitures n'est pas indiqué sur les plans et qu'il y a donc lieu de compléter ceux-ci ;
- considérant que les toitures vertes sont bénéfiques notamment en termes d'esthétique, de biodiversité et en termes d'isolation ;
- considérant dès lors que, moyennant la clarification du fait que la toiture des annexes est constituée de toitures vertes, la dérogation à l'article 17 du RGBQ est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 21, en ce que des châssis, vraisemblablement pas en bois sont prévus en façade arrière ;
- considérant qu'il convient de préciser l'ensemble des matériaux en façade arrière ;
- considérant que, si des châssis en un autre matériaux que le bois ne sont pas exclus en façade arrière, il convient néanmoins de, dans un premier temps, accorder les volumes prévus à leur contexte et dans un second temps, de prévoir des châssis performant, esthétiques, et en adéquation avec le volume bâti ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'article 21 du RGBQ est acceptable ;
- considérant que l'aménagement du bâtiment principal en rez-de-chaussée a été modifié ;
- considérant, que le salon a été modifié en bureau et qu'un nouveau local WC a été aménagé ;
- considérant cependant que ce WC déroge au R.R.U., titre II, article 8, en ce qu'un sas avec deux portes doit séparer le WC des locaux habitables ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car il y a possibilité d'installer un sas avec une deuxième porte entre le salon et le WC ;
- considérant que le 1^{er} étage a été modifié en façade arrière sans demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la chambre arrière situé au 1^{er} étage est modifiée ;
- considérant que sa superficie est augmentée ;
- considérant qu'une salle-de-douche est adjointe à la chambre ;
- considérant que le plan du 1^{er} étage en situation projetée est erroné, car la hauteur sous plafond n'est pas correcte, en effet les hauteurs sous-plafond sont variables (3m94, 3m45, 4m14 et 2m22) ;
- considérant qu'il y a lieu de corriger ce plan ;
- considérant que la chambre arrière, soit la chambre 2, déroge au R.G.B.Q., article 13 car une partie de la chambre a une hauteur sous plafond inférieure à 2m60 ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car une grande partie de la superficie de la chambre a une hauteur sous-plafond supérieure à 2m60 ;
- considérant que l'allège de la salle de douche et de la chambre 2 ont une l'allège d'environ 84 cm ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir, en façade arrière au niveau des nouveaux volumes, des allèges respectant les normes de sécurité NBN B 25-002-1 (minimum 0,9m de hauteur) ;
- considérant qu'une citerne était présente en dernière situation de droit ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 16, en ce que la citerne d'eau de pluie est retirée ;
- considérant qu'il serait souhaitable de rétablir une citerne d'eau de pluie pour la récolte des eaux pluviales ;



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: 17/05/2022

- considérant que le projet, moyennant les modifications demandées, n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux concernant l'annexe ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir, en façade avant, des châssis en bois de sections, profils, divisions en accord avec la typologie néoclassique de l'immeuble ;
- retirer le grillage en façade avant en rez-de-chaussée en face de la baie vitrée ;
- installer un sas avec une deuxième porte entre le salon et le WC ;
- prévoir, en façade arrière au niveau des nouveaux volumes, des allèges respectant les normes de sécurité NBN B 25-002-1 (minimum 0,9m de hauteur) ;
- de rétablir une citerne d'eau de pluie pour la récolte des eaux pluviales
- supprimer les incohérences et apporter les précisions nécessaires sur plans, (notamment au niveau des murs mitoyens, des toitures des annexes, des profils, légendes, hauteurs sous-plafond)

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond de la chambre 2, située au 1^{er} étage), article 17 (toiture de l'annexe) ; ainsi que les dérogations au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 et à l'article 21 du RGBQ (châssis en façade arrière) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations aux articles 8 du titre II du RRU (WC sans sas), aux articles 15 (grille en façade avant) et 21 du RGBQ (châssis en PVC en façade avant), et à l'article 16 du titre I du RRU (citerne eau de pluie), sont refusées 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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N863/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Charles Quint 144 1000 Bruxelles

Rue du Noyer 93 - 95 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Valérie Van Innis

Objet / Betreft: aménager les combles (mise en conformité), et placer une lucarne dans le versant de toiture avant et une lucarne dans le versant de toiture arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/08/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à aménager les combles (mise en conformité), et placer une lucarne dans le versant de toiture avant et une lucarne dans le versant de toiture arrière;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/02/1929 (réf. P.U. TP47485) ayant pour objet "surélever la maison et construire une annexe";
- considérant cependant que l'oriel semble ne jamais avoir été réalisée ;



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: 17/05/2022

- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité de 4 logements dans l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 27/11/2019 sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga;
- considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (menuiseries),
 - dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (éclairage des locaux sous toiture) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande ne concerne que les 2 derniers niveaux, à savoir le 4^e étage et l'étage sous-combles, et a pour but d'y aménager un logement 2 chambres en duplex ;
- considérant que le projet prévoit d'installer l'espace séjour au niveau inférieur, avec un local buanderie dans l'annexe en façade arrière, et d'installer deux chambres et une salle-de-bain dans les combles ;
- considérant que afin de pouvoir aménager les combles le projet prévoit de créer 2 lucarnes en toiture, une côté rue et une en façade arrière ;
- considérant que le projet déroge à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (menuiseries), en ce que les châssis remplacés au 3^e étage ne respectent pas le dessin et les divisions d'origine ;
- considérant qu'au premier étage, les châssis remplacés ne respectent pas non plus la division et le dessin d'origine, les fenêtres latérales n'ayant plus de double ouvrant sous imposte mais un seul ouvrant avec imposte et ces châssis ne sont pas cintrés comme les baies ;
- considérant que les portes du rez-de-chaussée, en PVC, placées sans autorisation, ne s'accordent pas non avec la typologie de la façade ;
- considérant que la demande ne porte que sur les 2 derniers niveaux, et que de toute façon la modification de la division, du dessin ou le changement de matériaux ne sont pas acceptables ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de remplacer les châssis et portes existants en pvc blanc par des châssis et portes en bois respectant le dessin, les divisions, sections et profils des châssis d'origine, et dont la couleur s'accorde avec ceux des autres étages à savoir dans les tons bruns ;
- considérant que le projet déroge à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (éclairage des locaux sous toiture) en ce que la lucarne en façade à rue fait plus d'1/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la largeur de la rue ne permet pas de voir les versants de toiture, et que dès lors la lucarne qui sera implantée en retrait de la façade à rue ne sera pas visible, ou que très peu latéralement ;
- considérant en effet que l'immeuble est particulièrement haut, qu'il comporte 1 étage de plus que le voisin gauche et 2 étage de plus que ses 4 voisins à droite ;
- considérant que la lucarne s'implante en retrait des limites mitoyennes, et que donc même de profil elle sera peu visible ;
- considérant que la lucarne est conforme au Titre I du R.R.U. ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable, qu'elle permet d'aménager confortablement les combles existantes ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que le séjour présente un déficit d'éclairage naturel de 2,6m² ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante, dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que cette situation n'est pas aggravée par le nouvel aménagement, qu'elle remonte à une époque antérieure au R.R.U. ;



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: 17/05/2022

- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir, en façade avant, des nouveaux châssis et portes en bois de ton brun, reprenant le même dessin et les mêmes divisions, sections, profils que les châssis d'origine selon la situation de droit de 1929 ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l'article 24 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire et à l'article 10 du Titre II du R.R.U. en ce qui concerne l'éclairage des locaux sous toiture et l'éclairage naturel, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 24 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (éclairage des locaux sous toiture) est refusée.



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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C623/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Congrès 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HKO INVESTMENT

Objet / Betreft: placer un nouveau conduit de hotte en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/06/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à placer un nouveau conduit de hotte en façade arrière (mise en conformité);
- considérant que le projet porte sur un bien de type néoclassique ; dont l'annexe donne sur la Rue du Nord ;
- considérant que la situation de droit du bien indique que le rez-de-chaussée est un restaurant ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 14/10/1977 (TP 86377), ayant pour objet « aménager un restaurant existant en taverne » ;
- considérant de l'analyse des archives qu'il ressort que le volume actuelle du bien correspond à la situation de droit ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants: règlement sur les bâtisses (RB) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ; application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
 - vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
 - considérant que le projet consiste à déplacer le conduit de la hotte en façade arrière ;
 - considérant que le conduit de hotte est déplacé suite aux différents travaux non structurels effectués à l'intérieur du bien ;
 - considérant que la cuisine se trouve désormais dans l'annexe donnant sur la rue du Nord ;
 - considérant que le nouveau conduit de hotte vient se placer le long de la façade arrière du bâtiment situé rue du Congrès 52 ;
 - considérant que le projet déroge au RB, article 108 ;
 - considérant que le RB prévoit que « L'élévation des souches et tuyaux de cheminée au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être au moins de 2 m 20, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit; cette hauteur pourra être réduite s'ils sont placés à un autre point, sans toutefois être inférieure à 1 mètre.
- Les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment. L'accès des tuyaux à leur partie supérieure, doit être facile. Pour franchir l'espace qui les sépare du bâtiment principal, elles seront établies sur un arc maçonné ou sur poutrelles. Le rampant du dessus de la cheminée traînante sera protégé. Les cheminées des arrières.- bâtiments seront montées verticalement et élevées à une hauteur suffisante pour ne pas incommoder les voisins. Si des inconvénients de voisinage venaient à se produire, le propriétaire, sans pouvoir se prévaloir de l'autorisation accordée, aurait à prendre les mesures nécessaires pour remédier à la situation. (Voir article 12 du règlement)»
- considérant que les documents remis ne décrivent pas la hauteur prévue par rapport à la corniche et qu'il n'est donc pas clair que la cheminée prévue respecte les prescrits du RB et notamment les 2m au-dessus de la corniche ;
 - considérant que la hotte ainsi placée se trouve à proximité des fenêtres des logements situés aux étages ;
 - considérant que cela pourrait engendrer de mauvaises odeurs en intérieur d'îlot et donc des nuisances olfactives pour les habitants ;
 - considérant qu'au vu du fait que le restaurant est autorisé, il apparaît légitime que ce dernier profite d'un système extraction ;
 - considérant néanmoins qu'il serait souhaitable de prévoir une cheminée d'extraction conforme au RB, longeant la façade arrière du bâtiment principal et débouchant minimum 2m au-dessus de la corniche ;
 - considérant également qu'au vu la dent creuse du côté de la rue du nord, la cheminée serait particulièrement visible ;
 - considérant en conséquence qu'il serait souhaitable soigner l'esthétique de celle-ci afin qu'elle s'intègre harmonieusement au sein du volume du bâti ;
 - considérant dès lors que la dérogation à l'article 108 du RB n'est pas acceptable ;
 - considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations évoquées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition :

- de prévoir une cheminée d'extraction esthétique, intégrée et conforme aux prescriptions du RB



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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1380/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 26 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed - Florence Bennani - Vander Syphen

Objet / Betreft: construction d'une maison unifamiliale dans le permis de lotir AN1596 - lot 9

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé (n°AN1596: lot n°9, délivré le 11/03/2011) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à construction d'une maison unifamiliale dans le permis de lotir AN1596 - lot 9 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants: application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 1596 ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 30/03/2022 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 13/04/2022 ;
- considérant que le projet vise à construire une maison unifamiliale 2 façades sur un terrain actuellement vide de construction ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- considérant que la hauteur sous corniche est de 9m et au faite de 13m ;
- considérant que la nouvelle maison présente une largeur de 7m46 et une profondeur de 12m ; que le projet prévoit une terrasse au rez-de-chaussée, portant la profondeur à 16m ;
- considérant que la maison est construite un recul par rapport à la voirie ; que la zone de recul est de 6m de long ; que les espaces permettant d'accéder à la porte d'entrée et au garage sont traités en carreaux de ciment ; que le reste est verdurisé ;
- considérant que le bien se compose comme suit :
 - rez-de-chaussée : garage le long du mitoyen gauche (conformément au permis de lotir), un séjour assimilé à la cuisine de 43m² présentant une surface éclairante de 10,03m² et une hauteur sous plafond de 2m70 ; le séjour donne accès à la terrasse en façade arrière ;
 - 1^{er} étage : un deuxième salon et un bureau, une salle-de-bain et une première chambre présentant une superficie plancher nette de 33,66m², la hauteur sous plafond est de 2m67 et la superficie éclairante de 7,74m² ;
 - 2^{ème} étage : 3 chambres de respectivement 14,57m², 14, 21m² et 13,92m², une hauteur sous plafond de 2m67, une buanderie et une salle-de-bain ;
 - sous-combles : le projet prévoit de créer une salle de jeux pour enfants ;
- considérant que le compartimentage intérieur du bien répond aux prescriptions du R.R.U Titre II et aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que les fondations du bâtiment sont bien à 2m50 comme le prévoit le RB et le lotissement en son article 3 ;
- considérant que le projet prévoit des murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse, que ces derniers n'ont pas une profondeur de 2m50 ;
- considérant que cela entraîne une dérogation à l'article 3 du permis de lotir ;
- considérant que le permis de lotir indique que les murs le long des limites mitoyennes doivent impérativement avoir une profondeur de 2m50 ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer au permis de lotir ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'en façade arrière en toiture, le projet prévoit la construction d'une lucarne présentant une largeur de 4m86 ; qu'elle est conforme aux prescriptions du R.R.U Titre I ;
- considérant qu'en façade avant le projet prévoit des briques de parement de ton clair, des châssis en PVC de gris anthracite RAL7039 ;
- considérant que les fenêtres présentent en façade avant et en façade arrière un garde-corps en verre securit ;
- considérant que la toiture est traitées en tuiles plates sombres ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'une citerne d'eau de pluie sous la terrasse ;
- considérant que la citerne ainsi placée est dans la zone de construction autorisée par le permis de lotir ; que l'article 3 du permis de lotir indique que les constructions en sous-sol sont autorisables à conditions de rester dans la zone de bâtisse ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir une profondeur de 2m50 pour les murs mitoyens ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F570/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Froissart 87 - 93 1040 Bruxelles

Rue Belliard 222 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Compagnie BELLIARD FROISSART COBELFROI - S.A.

Objet / Betreft: modifier les permis d'urbanisme F31/2011 et F813/2015, en ce qui concerne le renforcement des structures, le déplacement des installations techniques du commerce sur la toiture plate au 1er étage, adaptation du compartimentage afin de répondre au SIAMU et aménagement d'un accès supplémentaire à la toiture du dernier étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Etterbeek-Van Maerlant, n°60-12, paru au Moniteur Belge le 29/10/1992 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement sur les Bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien, objet de la demande, est situé en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Maison personnelle du sculpteur Julien Dillens") ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la rue Belliard est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur la rue Belliard et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;
- considérant que pour ces mêmes parcelles, un permis d'urbanisme, repris sous les références F31/11, a été délivré le 12/06/2012, portant sur : la démolition d'un ensemble de bâtiments afin de reconstruire un immeuble de 47 logements (4829 m²) avec 2461 m² de bureaux du 1^{er} au 3^{ème} étage et 823 m² de commerce au rez-de-chaussée ainsi que 47 emplacements de parking en sous-sol ;



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: 17/05/2022

- considérant que les travaux ont débuté le 09/07/2012 ;
- considérant que pour ces mêmes parcelles, un permis d'urbanisme, repris sous les références F813/2015, a été délivré le 01/08/2016, visant à modifier le permis d'urbanisme F31/2011, en ce qui concerne l'enveloppe du bâtiment (tant en façade avant qu'en façade arrière), modifier la répartition des 47 logements en 14 studios, 10 appart. 1 chambre, 18 appart. 2 chambres et 5 appart. 3 chambres, supprimer un emplacement de parking (46 emplacements de parking : 31 empl. logement, 4 empl. commerce et 11 empl. bureau), placer sur la toiture plate du 10^{ème} étage des aéroréfrigérants, supprimer l'arbre à haute tige et son bac et diminuer la surface de terre arable sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et modifier les structures portantes du bâtiment et les circulations verticales ;
- considérant que la demande vise à modifier les permis d'urbanisme F31/2011 et F813/2015, en ce qui concerne le renforcement des structures, le déplacement des installations techniques du commerce sur la toiture plate au 1^{er} étage, l'adaptation du compartimentage afin de répondre au SIAMU, la modification ponctuelle en façades et l'aménagement d'un accès supplémentaire à la toiture du dernier étage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : dérogation aux prescriptions du PPAS n° 60-12 (Etterbeek-Van Maerlant, 29-10-92) et à l'art.6§3 (toiture - éléments techniques), Titre I, du RRU ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que par rapport aux 2 permis délivrés, certaines modifications ont encore été apportées telles que :
 - la modification de la façade rue Belliard sur les niveaux : +1, +2 et partiellement +3 ;
 - la modification de la façade rue Froissard sur les niveaux : +1, partiellement +2 et +3 ; de plus, modification des jardins d'hiver en balcon / loggia par la suppression des châssis extérieurs du +4 au +7 ;
 - le déplacement des installations des techniques liées aux commerces sur la toiture plate au 1^{er} étage, en fond de parcelle ;
 - la suppression de la trémie pour l'arbre à haute tige sur la toiture plate au 1^{er} étage, et un autre aménagement paysager sera réalisé ;
 - la modification des niveaux aux +3 et +7 ; la hauteur libre dans les logements est à 3.23m et dans les bureaux à 3.53m ;
 - le renfort de structures de l'immeuble du -1 jusqu'au +2 ;
 - et l'aménagement de 6 bornes de recharges pour voitures électriques ;
- considérant que toutes ces adaptations successives ont eu pour but de fortement simplifier le projet initial, tant dans ses reliefs que dans les matériaux ;
- considérant que ces nouvelles adaptations s'inscrivent dans la continuité du second permis qui visait déjà des simplifications au niveau des façades et des bow-window ;
- considérant, que même si on peut regretter ces travaux, l'esprit général du projet est conservé et que ces nouvelles modifications n'impactent pas la perception globale du projet et maintiennent le parti architectural défini dans le permis d'urbanisme repris sous la référence F31/2011 ;
- considérant que la demande de permis modificatif porte aussi sur le déplacement des installations des techniques liées aux commerces sur la toiture plate au 1^{er} étage, en fond de parcelle, ce qui induit des nouvelles dérogations au RRU, Titre I, art.6§3 et 13 ;
- considérant que ces techniques induisent également une dérogation au PPAS, art.6 - zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant que ces techniques sont placées le long de la limite mitoyenne à même la toiture plate en intérieur d'îlot ; ces dernières sont préjudiciables en termes de bruit et de vibration d'autant plus qu'aucun aménagement n'a été prévu ;
- considérant que ces installations techniques auraient dû être étudiées au moment de la conception du projet et que ces dernières n'ont pas été prises en compte lors de son élaboration ;



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: 17/05/2022

- considérant qu'elles n'ont pas lieux d'être présentes à cet endroit et doivent être intégrées dans le volume bâti en vue de préserver la quiétude de cet intérieur d'îlot ;
- considérant qu'à la lecture du plan du rez-de-chaussée, il y a la possibilité d'intégrer ces techniques au sein même du volume bâti moyennant adaptation du projet ;
- considérant que ce quartier est pleine transition en vue de retrouver une certaine mixité ; ainsi il y a lieu d'étudier la gestion des techniques (emplacement, gestion du bruit et des vibrations) afin de pas induire des nuisances actuelles et futures ; et d'apporter une qualité esthétique et végétale de cette toiture plate en intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors, que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de déplacer ces techniques au sein même du bâti ;
- considérant de plus, que la trémie qui devait accueillir un arbre à haute tige a été supprimée du projet ;
- considérant que depuis le projet initial, les aménagements en intérieur d'îlot ont perdu en qualité ; pour rappel le projet initial prévoyait une toiture végétale recouverte d'une couche de terre arable de 0.60m et un bac qui était prévu au sous-sol afin d'accueillir un arbre à haute tige ;
- considérant que le 1^{er} projet modifié prévoyait une toiture verte avec une couche de terre arable de 0.30m et 5 petits bacs avec des arbustes ainsi que 5 arbres de moyennes tiges ;
- considérant que la toiture actuelle est grevée de techniques et qu'à l'heure actuelle cette toiture est recouverte d'un roofing sans aménagement paysager ;
- considérant que le projet tel qu'introduit prévoit le maintien d'une toiture végétale de type sédum et 5 arbres en bacs ; ce qui tend à répondre aux prescriptions du RRU, Titre I, art.13 et du PPAS, art.6 ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de mettre en œuvre cet aménagement ;
- considérant que le projet prévoit également l'aménagement de 6 bornes de recharges pour voitures électriques au -1 ;
- considérant que ces bornes électriques s'inscrivent dans l'évolution du parc automobile ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions de l'avis SIAMU ;
- 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 :

- intégrer les installations techniques au sein même du volume bâti au rez-de-chaussée ;
- mettre en œuvre la toiture végétale (sedum) et les bacs contenant les 5 arbres (arbres moyenne tige) ;

Notifier à Bruxelles Environnement les modifications apportées au PU afin d'adapter le PE en conséquence.

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J190/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph Stevens 2 - 4 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en café avec vente de pâtisserie fraîche, avec consommation sur place (45 places), aménager une vente à rue de cafés et aménager une terrasse (10 places) le long de la façade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/02/2022;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en café de spécialité en gamme de pâtisserie fraîche, avec consommation sur place (45 places), un comptoir de service, une vente à rue de café et l'aménagement d'une terrasse (10 places) le long de la façade rue Joseph Stevens ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant du 04/01/2022 (réf : P.U. J1130/2020) visait à rénover un immeuble avec rez-de-chaussée commercial, y aménager 3 logements ; que les plans de ce permis montrent un rez-de-chaussée dédié au commerce et un logement une chambre aux 1^{er} et 2^e étage et un triplex 3 chambres au 3^e étage et sous les combles ; que le sous-sol est principalement dédié au commerce, avec un local technique pour le logement ;



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: 17/05/2022

- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cette demande à savoir dans le quartier situé dans le bas du Sablon ; que le commerce projeté s'intègre dans un bâti existant situé à l'angle de la rue Joseph Stevens 2 et la rue Haute en liséré de noyau commercial ; que le bien profite d'une vue sur l'église de la Chapelle ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande date de 1895 ; que les renseignements urbanistiques de la ville de Bruxelles confirme l'existence d'un commerce depuis la construction de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit de changer l'utilisation de ce commerce en commerce de type Horeca avec possibilité de consommation sur place, boissons et nourriture ;
- considérant que l'Horeca projeté consiste d'une salle de consommation pour 45 personnes ; que s'ajoute à ces 45 places assises un comptoir de service permettant la vente à emporter ainsi qu'un espace de vente à rue depuis l'un des châssis guillotine ;
- considérant que ces travaux s'accompagnent de l'aménagement d'une vaste cuisine et préparation des plats au sous-sol ; qu'en situation de droit, le sous-sol est dédié au commerce ; que dès lors la demande est conforme à cette affectation ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification au niveau de la façade ; que les travaux projeté ne concernent que les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée ;
- considérant que cet horeca se veut comme un salon de thé/café de petite restauration spécialisé en pâtisserie et lunch d'influence asiatique ; qu'il s'agit d'une offre originale qui n'existe pas dans cette partie du quartier de la Place de la Chapelle ;
- considérant que cette offre s'adresse à la fois à une clientèle locale (riverains et travailleurs) et à la fois aux visiteurs durant les weekends ; que dans un premier temps, les horaires proposés sont de 7j/7 de 8h à 18h ; que cependant, une réévaluation de ces horaires pourraient être révisés après avoir évalué la rentabilité des lieux ;
- considérant que cet horeca ne devrait pas engendrer de problèmes majeurs de parking ; qu'il se situe en zone B au R.R.U. ; qu'il est donc bien desservi en transport public ; que de plus le bien s'implante à proximité de la gare de Chapelle ainsi que de la gare Centrale ;
- considérant que l'aménagement de ce type d'horeca contribue au développement et à l'animation du quartier, que celui-ci constitue une réelle plus-value dans le contexte urbain qui l'entoure, entre le Sablon et la Place de la Chapelle ;
- considérant que la demande s'accompagne également de l'aménagement d'une terrasse saisonnière le long de la façade rue Joseph Stevens ; que celle-ci s'étend sur une longueur de 7,40m et une profondeur de 1,64m ; qu'elle est prévue pour accueillir 20 places assises ; que son emprise est de +/- 12m² ;
- considérant que la largeur du trottoir est de 2,92m ; que vu l'emprise de la terrasse, le passage libre d'obstacles pour le passage des piétons est de 1,28m ; que celui-ci n'est pas conforme au R.R.U. titre VII en ce que ce titre précise que le placement d'une terrasse ouverte saisonnière dans le secteur horeca doit permettre de préserver un passage libre d'obstacles sur au moins le tiers de la largeur de l'espace réservé aux piétons, avec un minimum de 2 mètres ;
- considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse, bien que positive pour le commerce, ne peut se faire au détriment du confort et de la sécurité des piétons ; qu'il y a dès lors lieu de réduire la profondeur de la terrasse afin de laisser un passage libre d'au moins 2,0m pour les usagers du trottoir ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: C234/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Boulevard Charlemagne 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MOONRAY CHARLEMAGNE - S.A.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/03/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS; que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 06-01 "ARCHIMEDE" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 16/06/2011 ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement et d'une régularisation des installations classées typiques d'un immeuble de bureau (Permis de base n° 241352 arrivé à échéance le 08/02/2020) ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que le demandeur a donné suite, en cours de procédure, aux remarques formulées lors de la visite (amélioration de l'accessibilité des vélos, de la ventilation du parking, de la sécurité du local HT) ;
- considérant que le projet imperméabilise le terrain à 100 % ;
- considérant que 46 places vélos de qualité sont aménagées, ce qui est un ratio correct par rapport aux 9000 m² de surface plancher ;
- considérant qu'un audit énergétique a été réalisé qui sera pris en compte dans le permis ;
- considérant que le 06/04/2021, BE a informé le SPF Emploi de la non-conformité des installations électriques de BT et HT au RGIE, que des nouveaux contrôles devaient être réalisés, respectivement, avant le 23/2/2022 et avant le 19/8/21, qu'un rappel a été fait au demandeur en ce sens ce 25/04/22 ;
- considérant que les groupes de froid ont (quasi tous) fait l'objet d'un contrôle concluant à leur étanchéité ;
- considérant que ce permis fait l'objet d'un suivi par la Division Inspection de BE ;

Avis FAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F268/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Faïnes 118 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Konstandinia Soules

Objet / Betreft: d'une part créer une terrasse au 1er étage (mise en conformité) ; d'autre part étendre une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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 QUARTIER (n°51-11/12, approuvé le 15/06/1964) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) (n°AN0656 lot n°1, délivré le 16/10/1987) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/03/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part à créer une terrasse au 1er étage (mise en conformité) et d'autre part à étendre une maison unifamiliale ;



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: 17/05/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction), dérogation au PL n°AN0656 (implantation), PPAS « Quartier de l'Avenue des Croix de Guerres QUARTIER (n°51-11/12) », application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+2 ;
- considérant que le rez-de-chaussée côté jardin correspond au 1^{er} étage côté rue ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la terrasse arrière surplombant le rez-de-chaussée ;
- considérant que la terrasse est circonscrite de garde-corps assurant la sécurité de celle-ci ;
- considérant qu'elle n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle offre des vues droites vers les deux parcelles voisines ;
- considérant que cette terrasse a été construite sans demande de permis préalable ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse ;
- considérant que le projet prévoit de construire une annexe au 1^{er} étage ;
- considérant que dans la situation existante le premier étage est aménagé comme suit : un grand séjour en façade avant, une buanderie avec WC au centre et une salle à manger et cuisine en façade arrière ;
- considérant que la construction de l'annexe est prévue le long du mitoyen droit et implique le prolongement du mur mitoyen existant droit ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U, Titre I, art.4 (profondeur) et à l'article 6 (hauteur) en ce que l'annexe et le mur mitoyen dépassent de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen le plus profond ;
- considérant que cet aménagement porte atteinte à l'intérieur d'îlot en ce que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du PPAS en ce que la totalité de l'annexe et de la terrasse sont construites au-delà des 12m, sur la zone d'espaces verts ;
- considérant que le PPAS indique que toute l'étendue de la zone d'espaces verts (cours et jardin), est grevée de la servitude « non-aedificandi. » ;
- considérant que le projet ne respecte pas non plus l'implantation prescrite au PL (qui limite également, comme le PPAS, l'emprise de la construction à 12 m maximum à partir du front de bâtisse) ;
- considérant que cette annexe s'implante sur une partie de la terrasse existante et qu'elle ne dépasse pas les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
- considérant qu'elle vise à aménager un espace de vie, prolongé d'une terrasse et ouvert sur le jardin ;
- considérant que l'ancienne cuisine est aménagée en salle de fitness/hobby ;
- considérant que le bien concerné par la présente demande et les deux constructions voisines sont déjà plus profondes que la moyenne des constructions sur cette partie de la rue des Faines ;
- considérant que ce nouveau volume engendre une nuisance visuelle pour le bien voisin au n°116 ;
- considérant que le logement actuel bénéficie d'une superficie de salle à manger et cuisine agréable et conforme au norme d'habitabilité ;
- considérant que même si le projet permet d'améliorer le confort du logement, il ne le fait pas de manière significative et engendre une dérogation susceptible de porter atteinte au bien contigu ;
- considérant que le projet réduit la zone de cours et jardins et porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;



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: 17/05/2022

- considérant néanmoins qu'une terrasse limitée à 4m maximum pourrait être admise au-delà des 12m afin que le logement puisse profiter d'une zone d'agrément pratique par exemple pour y disposer du mobilier de jardin ;
- considérant dès lors que les dérogations au RRU (hauteur et profondeur), au PPAS et au PL (construction au-delà des 12m) et ne sont pas acceptables en ce qui concerne l'annexe ;
- considérant que, moyennant les adaptations demandés, la dérogation au PPAS (construction au-delà des 12m) en ce qui concerne la terrasse est acceptable ;
- considérant que l'annexe est réalisée avec des profilés en bois ajourés sur fond de toile noire micro-perforée ;
- considérant que les châssis de l'annexe sont prévus en bois de ton gris moyen ou en aluminium ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de

- **supprimer l'extension au niveau du rez-de-chaussée ;**
- **supprimer la terrasse surplombant le rez-de-chaussée ou prévoir un retrait de 1m90 par rapport aux limites mitoyennes.**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au PPAS (terrasse au-delà des 12m) 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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: J104/2022 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Joseph II 93 - 103 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMMISSION DE L UNION EUROPEENNE - DIVERS

Objet / Betreft: Renouvellement d'exploitation d'immeubles de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/03/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

12

- considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement d'un immeuble de bureaux ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que le système de « pince-roues » pour vélo est moins qualitatif que le système de « U inversés » ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de remplacer les « pince-roues » par des « U inversés »



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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M832/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Mariënborre 40A 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Asbl ferme urbaine le début des Haricots - A.S.B.L.

Objet / Betreft: construire une cabane en torchis (local de pause des travailleurs) et un atelier (mise en conformité);

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W911/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Wand 245 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Nuray Göktas

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce en salon lavoir et créer un duplex aux étages régularisation, transformer la vitrine et placer une fenêtre de toit (façade avant, rehausser le plancher entre le 1er et les combles)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 05/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à changer l'utilisation d'un commerce en salon lavoir et créer un duplex aux étages (travaux déjà réalisés), transformer la vitrine et placer une fenêtre de toit (façade avant) ;



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: 17/05/2022

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants: - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances dues à la hauteur de l'extension réalisée et aux vues générées par la terrasse ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 27/07/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit: défavorable;
- vu l'avis favorable sous conditions, sur la demande initiale, du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/06/2021, repris en annexe et portant les références T.2015.0171/4/CAP/ac;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 07/09/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 19/10/2021 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 05/04/2022 ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, la proposition modifiée vise à prévoir, pour la vitrine, des châssis en bois respectant le cintrage de la baie, de placer cette vitrine à l'alignement, de proposer une barrière physique devant la double baie vitrée du 1er étage en façade arrière ;
- considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet et ne visent pas à supprimer toutes les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises a un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- vu les 2 demandes à être entendu à cette enquête publique;

En ce qui concerne l'historique :

- considérant que le bien a été racheté en 2015 ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (réf. : D129/2015) a été introduite en date du 05/02/2015 pour le même bien, avec pour objet : « la construction d'extensions au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi que la pose d'abris de jardin (travaux déjà réalisés) » ;
- considérant qu'en date du 07/07/2015, la commission de concertation a émis un avis favorable à condition de limiter la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée au profil du n°247, supprimer l'extension au 1er et ne pas utiliser le jardin et les abris de jardin à des fins commerciales ;
- considérant que le demandeur n'a jamais donné suite à l'avis de la commission de concertation et que, par conséquent, le dossier a été classé sans suite ;



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: 17/05/2022

- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (réf. : D531/2016) est refusée en date du 04/10/2018, portait sur la mise en conformité des extensions déjà réalisées et la modification de la vitrine (pose de châssis en pvc blanc), sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée en salon lavoir avec conduite d'extraction en intérieur d'îlot et sur la création d'un duplex aux étages ;
- considérant qu'en date du 20/06/2017 la commission de concertation a émis un avis favorable à condition de:
 - limiter la profondeur au rez-de-chaussée à celle du voisin du n° 247 ;
 - limiter la profondeur de l'extension au 1er étage à 3m max par rapport au profil du voisin du n° 247 ;
 - prévoir en façade avant, des châssis ainsi que la vitrine en bois, et de placer la vitrine à l'alignement ;
 - supprimer des plans le conduit de ventilation des séchoirs;
 - réaménager le logement conformément au R.R.U. ;
 - de supprimer les abris de jardins et de n'en conserver qu'un seul de max 9m² ;
- considérant que le demandeur n'a pas souhaité donner suite à l'avis de la commission de concertation et que, par conséquent, la demande a été refusée en date du 04/10/2018 ;
- considérant qu'un recours a été introduit le 02/11/2018 et visant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée en salon lavoir ainsi qu'à régulariser le changement d'affectation de l'étage et des combles en logement duplex de deux chambres, la construction d'annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et la transformation de la vitrine en façade avant ;
- considérant que le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale a refusé la demande en date du 10/01/2019 ;
- considérant qu'une demande de permis d'environnement (réf. : D22/2016) a été introduite en date du 11/06/2016 pour le même bien, avec pour objet l'exploitation d'un salon lavoir ;
- considérant que cette demande n'a pas abouti ;

En ce qui concerne le gabarit :

- considérant que par rapport aux extensions réalisées et refusées, les plans modifiés prévoient de se conformer aux conditions émises par la commission de concertation du 20/06/2017 dans le cadre du dossier D531/2016 ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée sera par conséquent limitée au profil du n° 247 et que l'extension au 1er étage sera limitée à 3m de plus que le bien contigu sis au n°247 ;
- considérant également que la gaine d'extraction (cheminée en inox) prévue en intérieur d'îlot sera supprimée et qu'il ne subsistera qu'un seul abri de jardin de 9m² ;
- considérant que l'extension du 1er étage déroge au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse d'environ 10 cm la hauteur du profil mitoyen le plus haut et de 2.75 m celle du profil mitoyen le plus bas ;
- considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;

En ce qui concerne les affectations :

- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en salon lavoir au rez-de-chaussée, la création d'un studio en duplex au 1er étage et sous-toiture avec extensions en façade arrière et modifier la vitrine ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, un salon lavoir de 100m² a été installé ;
- considérant que le 1er étage et l'étage sous-comble abritent un studio ;



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: 17/05/2022

En ce qui concerne l'aménagement du studio:

- considérant qu'au vu des archives (TP 86825 délivré le 20/09/1979), le bâtiment n'a jamais été prévu pour l'habitation ;
- considérant que le RRU définit le local habitable comme local destiné au séjour prolongé des personnes et le local non habitable comme étant un local destiné au séjour temporaire des personnes, tel que couloir, dégagement, salle de bain, toilette ou garage ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser le plancher entre le 1^{er} étage et les combles afin de rehausser la hauteur sous plafond à 2.50m au lieu des 2.33m initiaux ;
- considérant que le studio dispose d'une entrée indépendante ;
- considérant que le 1^{er} étage se compose d'une cuisine de 9.3m² (hsp 2.50m), d'une salle d'eau de 3.3m² (hsp 2.33m), et d'un espace de vie de 30.7m² ;
- considérant que la partie salon déroge légèrement au RRU titre II art 4 (hauteur sous plafond) ;
- considérant en effet que la partie la plus basse de cette extension dispose d'une hauteur sous plafond de 2.46m ;
- considérant néanmoins que cette dérogation est minime et qu'elle est acceptable ;
- considérant que sous-comble, nommé sur plan «comble» est néanmoins représenté un bureau ;
- considérant qu'il y aurait lieu de supprimer le faux plafond afin d'améliorer l'habitabilité de cet espace ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 10 en ce que le séjour de 30.7m² dispose d'un éclairage naturel de 5.6 m² au lieu de 6.14 minimum ;
- considérant que s'agissant d'une nouvelle baie, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y aurait lieu de créer un lanterneau au-dessus de la partie salon afin d'améliorer l'éclairage ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que les menuiseries projetées sont en bois ;
- considérant qu'une double baie vitrée est créée dans l'extension du 1^{er} étage en façade arrière ;
- considérant cependant que les rambardes ont été supprimées et que la terrasse est supprimée ;
- considérant qu'afin d'empêcher l'accès à la toiture plate, une barrière physique devant la double baie vitrée ;
- considérant également que le projet propose de remplacer la vitrine actuelle par une vitrine en bois peint en blanc et placée à l'alignement ;
- considérant que le cintrage de la baie est respecté ;
- considérant que certaines améliorations ont été apportées par rapports aux antécédents ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de :

- créer un lanterneau au-dessus de la partie salon du studio afin d'améliorer l'éclairage ;
- supprimer le faux plafond sous-combles ;
- végétaliser la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée.

Les dérogations au RRU titre I art 6 et titre II art 4 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.



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: 17/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C778/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place de la Chapelle 7 1000 Bruxelles

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

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

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/04/2022

15

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 60-39 QUARTIER "MAROLLES - CHAPELLE" », approuvé le 18/06/1998 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- considérant que le bien est situé en zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat et à l'animation et au commerce au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022;
- considérant que la demande vise à apporter des modifications au permis d'urbanisme C55/2018 tel que : ajouter des lucarnes en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, créer des terrasses/balcons, ajouter un volume au rez-de-chaussée, réaménager les logements et les caves, modifier une vitrine en façade avant, modifier l'ensemble des circulations verticales, modifier l'aspect des châssis en façade avant, démolir les cheminées, étendre le commerce, ajouter les fenêtres de toit dans le versant avant, isoler la façade arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/07/2020 (réf. P.U. C55/2018) ayant pour objet "regrouper 2 bâtiments pour y aménager 9 logements (1 app. 1 ch., 7 app. 2 ch. et 1 app.3 ch.) avec le maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée, changer la destination du 1er étage d'un entrepôt à l'intérieur d'îlot en logements, diminuer le volume bâti afin de créer une cour et des terrasses, modifier la devanture commerciale et créer 2 lucarnes ;
- considérant que la demande initiale pour ce dossier (C55/2018) visait à « regrouper 2 bâtiments pour y aménager 10 logements (1 studio, 2 app. 1 ch., 6 app. 2 ch. et 1 app.3 ch.) avec le maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée, changer la destination du 1er étage d'un entrepôt à l'intérieur d'îlot en logements, diminuer le volume bâti afin de créer une cour et des terrasses, modifier la devanture commerciale et créer des lucarnes »
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-39 (Marolles-Chapelle, 18-06-98)
 - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- 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 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/04/2022 ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 20/04/2022 émis sur la demande, libellé comme suit: Reporté. En attente d'un reportage photographique des interventions déjà réalisées et d'une coupe et d'une élévation au droit de la réhausse le long du mitoyen n° 5.
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/04/2022, repris en annexe et portant les références T.1998.1320/5 ;
- considérant que suite aux conditions 4 et 6 de cet avis, les plans doivent être adaptés ;
- considérant que le projet maintient les 9 logements et le commerce ;
- considérant cependant que cette demande concerne le n°7 et les étages du n°6 ;

En ce qui concerne les interventions intérieures :

- considérant que sur l'ensemble des logements, le projet prévoit la démolition de toutes les cheminées ;
- considérant que par rapport à la situation délivrée C55/2018, une cheminée ou un décor de cheminée devait être conservé et que plusieurs souches de cheminées étaient prévues en façade arrière ;

Sous-sol :

- modification de l'escalier d'accès des caves des logements et remplacement de l'escalier en colimaçon du commerce par un escalier droit



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

Rez-de-chaussée :

- extension du commerce de 17m² à 29 m²
- diminution de la superficie du hall d'entrée aux logements de 8m² à 4.4m², déplacement d'une partie du local vélo vers l'arrière du hall d'entrée
- ajout d'un volume et couverture complète de cour ;

1^{er} étage :

- Appartement 1 délivré : 2 chambres 11m² et 13m² , séjour cuisine 34.4m² avec hall de nuit de 4.4m² présentant un accès à la terrasse, salle de bain de 6.3m²
- Appartement 1 projeté : 2 chambres de 14m² et 9.15m², séjour cuisine 29.5m², buanderie chaufferie de 5.7m², sanitaires et sdb dont la baie extérieure est largement agrandie et donne vue sur la terrasse, terrasse accessible par un couloir longeant la chambre et menant aux sanitaires ;
- Couloir commun : nouvel accès à la toiture plate et transformation de l'espace réserve en un couloir débouchant en façade avant ;
- Appartement 2 délivré : 2 chambres de 10.7m² et 17.3m², sanitaires et salle de bain de 6m², séjour cuisine de 26.7m² et terrasse
- Appartement 2 projeté : 2 chambres de 9.8m² (+ salle d'eau de 1.3m²) et 14m² (+salle d'eau de 3m²), séjour 26.7m² avec accès terrasse et cuisine ouverte de 6m²

2^{ème} étage :

- Appartement 3 délivré : 2 chambres 11m² et 13m² , séjour cuisine 34.4m² avec hall de nuit de 4.4m², salle de bain de 6.3m²
- Appartement 3 projeté : 2 chambres de 14m² et 9m², séjour cuisine 40m²,sanitaires et salle de bain dont la baie extérieure est largement agrandie et donne vue sur le nouveau balcon de 5m² accessible par un couloir longeant la chambre et menant aux sanitaires
- Appartement 4 délivré : 2 chambres de 12.3m² et de 16.5m², salle de bain de 7.5m², cuisine de 6m², sanitaire et séjour de 26m²
- Appartement 4 projeté : 2 chambres de 9.5m² (+ salle d'eau de 4.7m²) et de 14.4m² (+ salle d'eau de 2m²) , sanitaires, cuisine de 8.m² et séjour de 26m², balcon de 7.4m²

3^{ème} étage (sous toiture)

- Appartement 5 délivré : 2 chambres de 12.4m² et de 13m², séjour cuisine 24m², sanitaires, salle de bain de 6.3m² et hall de nuit
- Appartement 5 projeté : 2 chambres de 10.2m² et de 13m², séjour cuisine de 41m² avec nouvelle lucarne et nouveau balcon de 5m², sanitaires, salle de bain de 5.4m²
- Appartement 6 délivré : 2 chambres de 25.5m² et de 17m², salle de bain de 6.3m², séjour cuisine de 29m² avec balcon de 11m²
- Appartement 6 projeté : 2 chambres de 12.7m² et de 14m² avec nouvelle lucarne et rehausse toiture (+ salle d'eau de 5.6m²) séjour 40.5m² et terrasse de 10m²

- considérant que les modifications apportées au rez-de-chaussée en ce qui concerne les espaces vélo appellent une remarque du Siamu ;
- considérant qu'au point de son avis, il est précisé : *Les locaux vélos doivent être compartimentés de la cage d'escaliers.*
- considérant donc qu'il y a lieu de réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'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: 17/05/2022

En ce qui concerne les interventions volumétriques et esthétiques:

- considérant que le projet prévoit la démolition des cheminées et l'isolation de la façade arrière ;
Rez-de-chaussée : couverture de la cour par une dalle ;
1^{er} étage appartement 1 : agrandissement de la baie de fenêtre de la salle de bain
2^{ème} étage appartement 3 : agrandissement de la baie de fenêtre de la salle de bain, ajout d'un balcon
2^{ème} étage appartement 4 : agrandissement d'une baie et création d'un nouveau balcon
3^{ème} étage : appartement 5 : rehausse des deux chiens assis côté rue Blaes, agrandissement de la baie de fenêtre de la cuisine, ajout d'un balcon, ajout d'une lucarne et création d'une toiture plate partielle au-dessus de la cuisine, pose de nouvelles fenêtres de toit dans le versant avant
3^{ème} étage : appartement 6 : rehausse d'un pan de toiture le long du mitoyen de droite, ajout d'une lucarne dans la chambre et au droit du balcon, pose de nouvelles fenêtres de toit dans le versant avant
- considérant que les lucarnes en façade arrière sont prévues en anthracite ;
- considérant qu'en façade avant et latérale le projet propose aux étages de placer des fenêtres en bois gris foncé avec des croisillons similaires aux châssis du bien sis au n°5 ;
- considérant qu'en façade latérale, côté rue Blaes, au rez-de-chaussée, le projet propose de déplacer l'entrée aux logements vers la gauche et de supprimer l'accès au commerce ;
- considérant que l'accès au commerce est projeté sur la façade principale côté place de la Chapelle et intégré dans la baie de la vitrine ;
- considérant que la mise en peinture gris clair des façades est maintenue ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit de remplacer tous les châssis en bois par des châssis en aluminium de ton anthracite ;
- considérant que ce changement est acceptable ;
- considérant que la légende comporte un erreur matérielle essentiellement au sujet des matériaux présents au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'après vérification auprès de l'architecte, en façade latérale, la nouvelle porte d'accès au logement sera composée d'une porte en verre sur un cadre en bois de ton anthracite et la nouvelle vitrine du commerce sera également en bois de ton anthracite ;
- considérant que la porte d'entrée au commerce et la nouvelle vitrine seront également en bois de ton anthracite ;
- considérant que les modifications de façade au rez-de-chaussée (portes et châssis) sont acceptables ;

En ce qui concerne les dérogations et autres remarques

- considérant que s'agissant de bâtiments remarquables et/ou historiques, l'art 3.2.1 du PPAS prescrit que les façades, les toitures et les volumes sont à maintenir et à restaurer. En plus des matériaux utilisés pour la façade, les matériaux utilisés pour la réalisation de balcons, bretèches, corniches, ou tout élément d'ornementation distinct du matériau de revêtement principal de la façade doivent être en bois, acier, fonte ou bronze ; les matériaux, la hauteur sous corniche et la hauteur du faite de la toiture ne peuvent être modifiés, les combles peuvent être habitables et des ouvertures pour l'éclairage des locaux peuvent être établies dans le plan des toitures à condition qu'elles s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture et à la typologie de la façade ;
- considérant en outre que le PPAS précise que les bâtiments doivent obligatoirement présenter une toiture à versant en harmonie avec la typologie des toitures du quartier et que les surfaces extérieures au-dessus de la corniche doivent être traitées en toiture ;
- considérant que le projet prévoit de modifier le pan de toiture le long du mitoyen avec le n°5 et déroge donc au PPAS art 3.2.1 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- considérant en effet qu'une partie du versant a été modifié afin de créer une toiture plate le long du n°5 ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de cette rehausse, que celle-ci ne sera ni visible de l'espace public, ni visible depuis l'intérieur d'îlot ;
- considérant que cette rehausse s'intègre au profil du bien de droite et lui confère donc une certaine harmonie ;
- considérant de plus que cette rehausse améliorera les qualités résidentielles du bien ;
- considérant que pour ces motifs, la dérogation au PPAS art 3.2.1 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PPAS art 3.1.10.1 en ce que les 3 lucarnes projetées en façade arrière dépasse la largeur maximale d'1.20m ;
- considérant en effet que les lucarnes prévues ont des dimensions variant d'environ 2m à 3.70m ;
- considérant que le cumul des 3 lucarnes atteint environ 9m de largeur pour une façade d'environ 18m de largeur ;
- considérant de plus que ces lucarnes sont prévues en prolongement de la façade et brisent la ligne de corniche ;
- considérant en conséquence que de nouvelles descentes d'eaux pluviales devront être prévues ;
- considérant l'impact visuel important des deux lucarnes placées aux extrémités, sur l'intérieur d'îlot ainsi que l'impact sur la préservation de la typologie de la toiture ;
- considérant que la dérogation au PPAS art 3.1.10.1 n'est pas acceptable ;
- considérant que seule la lucarne centrale pourrait être acceptable bien que ne respectant pas le permis délivré ;
- considérant en effet que de par son implantation, la modification de toiture ne sera pas perceptible depuis l'intérieur d'îlots ;
- considérant néanmoins qu'il est à faire remarquer que les travaux sont en cours et que de cette intervention est dommageable pour la nature patrimoniale du bien et qu'il aurait été fort souhaitable de respecter le permis d'urbanisme délivré ;
- considérant que la dérogation au PPAS art 3.1.10.1 est dans ce cas exceptionnellement acceptable uniquement pour la lucarne centrale ;
- considérant par contre que les deux autres lucarnes et les deux balcons reposant sur consoles ainsi que la rehausse de toiture le long du mitoyen de droite brisent complètement la nature du bien et ne rencontre ni les prescriptions du PPAS ni même son esprit de préservation ;
- considérant aussi que les rambardes composées de barreaudage en acier ne sont pas tolérables et brisent la continuité de la corniche ainsi que l'esthétique originelle du bien ;
- considérant que la dérogation pour les balcons tels que présentés et lucarnes ne peut être acceptables ;
- considérant en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière, qu'aucune information n'est donnée quant à sa nature ;
- considérant que cette isolation sera recouverte d'un crépis gris comme initialement délivré ;
- considérant qu'il y aura de veiller à ce qu'il s'agisse d'une teinte très claire et de mentionner le RAL sur les plans et de proposer un crépis lisse ;
- considérant que les photographies apportées au dossier en date du 05/05/2022 montre que les deux nouveaux balcons prévus dans les appartements 3 et 5, également en acier noir, sont placés sur une console en acier non représentées sur plan ;
- considérant que ces deux consoles sont très visibles ;
- considérant que ces balcons et consoles sont imposants, peu esthétiques et ne s'intègrent pas tels quels à la typologie du bien ;
- considérant que s'il est judicieux de prévoir des balcons pour ces deux appartements, il y a lieu de prévoir des balcons moins impactant tant en terme de superficie que d'esthétique ;
- considérant que le balcon de l'appartement 6 présentait une rambarde en maçonnerie et présentait un revêtement similaire à la façade arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/05/2022

- considérant que cette rambarde est maintenant prévue en barreaudage d'acier noir ;
- considérant qu'en terme d'esthétique, toutes ces interventions entraînent une rupture de continuité entre les deux ailes du bâtiment ;
- considérant que la dérogation à l'art 3.2.1 du PPAS est acceptable moyennant adaptation ;
- considérant en outre que la petite toiture monopente au-dessus de la cuisine de l'appartement 5 est transformée en toiture plate et par conséquent rehaussée d'environ 70cm par rapport au permis délivré (au point bas de la pente) et par rapport à la toiture plate de la situation de fait ;
- considérant que cette nouvelle rehausse surmontée d'une toiture plate accentue la perception d'horizontalité ;
- considérant de plus que cette rehausse est, de plus, particulièrement visible depuis la place de la Chapelle ;
- considérant que cette dérogation au PPAS art 3.2.1 entraîne une dégradation de l'esthétique du bien et ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au PPAS art 4 (cour et jardin) en ce que la cour est recouverte par une toiture plate pérenne ;
- considérant que le permis délivré C55/2018 se voulait d'améliorer la qualité de l'habitat ainsi que de celle des espaces extérieurs en supprimant quelques annexes au profit de l'aménagement d'une cour, d'un passage verdurisé et de 2 jardins suspendus ;
- considérant que ce permis améliorerait les qualités végétales, esthétiques et paysagères du bien et de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que lors de la commission de concertation du 20/04/2022, le demandeur a précisé que la couverture de cour était prévue à cause des nuisances sonores de la discothèque ;
- considérant que lors de la délivrance du dernier permis (C55/2018), cette discothèque était déjà présente et que les nuisances étaient par conséquent déjà connues ;
- considérant que, dans le cadre du projet actuel, cette toiture plate est accessible via une porte commune du bâtiment avant mais ne présente aucun aménagement paysager ;
- considérant que le bâtiment arrière comporte du logement et que cette nouvelle toiture peut donner accès ou vue sur le logement de cet étage ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager qualitatif tout en proposant une sécurisation du logement 1.1b du bâtiment B ;
- considérant que dans ce cadre, la dérogation au PPAS art 4 est acceptable ;
- considérant que les dimensions des deux chiens assis côté rue Blaes sont similaires au projet initial présenté dans le cadre du dossier de demande de permis d'urbanisme C55/18 ;
- considérant qu'il a été expliqué par l'architecte lors de la commission de concertation du 20/04/2022 que le problème de dimensionnement des lucarnes venait d'une erreur sur plan de la hauteur de toiture ;
- considérant cependant que malgré cette erreur, le permis C55/2018 portait les dimensions des deux lucarnes à environ 2.40m de hauteur pour une largeur d'environ 1.80m ;
- considérant que le projet porte ces dimensions à 2.60m de hauteur pour une largeur d'1.80m ;
- considérant que l'amorce de plan introduit en date du 05/05/2022 à la demande de la commission de concertation du 22/04/2022 porte la hauteur de la lucarne à environ 2.67m ;
- considérant que quoiqu'il en soit les dimensions autorisées pour les lucarnes sont imposées par le permis d'urbanisme C55/2018 indépendamment de la hauteur de toiture mais déduites par rapport aux travées inférieures ;
- considérant que la commission de concertation du 17/07/2019 (dans le cadre du dossier C55/2018) avait déjà demandé de réduire la hauteur de ses chiens assis afin de respecter une hauteur dégressive par rapport aux travées inférieures ;
- considérant néanmoins que les baies prévues et la largeur des lucarnes respectent les dimensions autorisées ;



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: 17/05/2022

- considérant qu'à titre exceptionnel, au vu des photographies, que la perception visuelle de cette rehausse est faible depuis l'espace et que telles quelles ces lucarnes peuvent être acceptables ;
 - considérant que dix fenêtres de toit sont prévues dans le versant avant au lieu des 6 autorisées ;
 - considérant que ces fenêtres de toit, côté place de la Chapelle, sont trop nombreuses et d'une disposition peu cohérente par rapport aux travées inférieures ;
 - considérant que chaque fenêtre de toit est moins large et plus hautes que celles précédemment autorisées ;
 - considérant que l'avis Siamu précise au point 4 que l'appartement 6 à aménager sous toiture doit disposer d'une fenêtre en façade avant et précise les conditions d'acceptabilités suivantes :
Des solutions acceptables sont :
 - une lucarne,
 - une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant,
 - une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant.
- La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m². La distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m.*
- considérant qu'il y aura donc lieu de préciser les dimensions exactes et le type d'ouverture prévus ;
 - considérant également qu'il y a lieu de respecter le permis d'urbanisme délivré en ce qui concerne les dimensions, le nombre et l'implantation des fenêtres de toit ;
 - considérant qu'il y a lieu, afin de ne pas déroger au PPAS art 3.2.1, de prévoir une couleur très claire en façade avant et de préciser le RAL sur les élévations ;
 - considérant que cet immeuble d'angle présente une très grande visibilité depuis la place et l'église de la Chapelle et marque l'entrée du quartier des Marolles ;
 - considérant que le bâtiment a conservé ses gabarits et caractéristiques architecturales néoclassiques à l'extérieur ; - considérant que la disparition totale des aménagements intérieurs néoclassiques est regrettable ;
 - considérant que les croisillons prévus sur les châssis en façade avant ne sont ni justifiés historiquement ni opportun et qu'il y a lieu d'utiliser un modèle en T comme ceux encore présent sur des fenêtres du 1er étage ;
 - considérant qu'en façade arrière, bien que non visible de la voie publique, la reconfiguration proposée rompt l'unité de composition qui a été maintenue par le dernier permis délivré ;
 - considérant l'impact important des différentes interventions sur la préservation des qualités patrimoniales du bien ;
 - considérant que de nombreuses interventions ont déjà été réalisées sans autorisation préalable ;
 - considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis favorable à condition :

En ce qui concerne la cour :

- de prévoir un aménagement paysager qualitatif tout en proposant une sécurisation du logement 1.1b du bâtiment B ;



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: 17/05/2022

En ce qui concerne les fenêtres de toit en façade avant :

- il y a lieu de respecter le permis d'urbanisme délivré en ce qui concerne les dimensions, le nombre et l'implantation des fenêtres de toit et préciser les dimensions exactes et le type d'ouverture prévus ;

En ce qui concerne la façade avant :

- de prévoir une couleur très claire de type blanc cassé en façade avant et de préciser le RAL sur les élévations ;
- de maintenir les châssis prévus dans le permis C55/2018 sans croisillons

En ce qui concerne les lucarnes et rehausses en façade arrière :

- de supprimer la lucarne de la chambre de l'appartement 6 et supprimer la lucarne de la salle à manger de l'appartement 5, et maintenir la toiture telle qu'autorisée dans le permis délivré C55/2018 ;

En ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5:

- de réduire leurs dimensions de manière significative ;

En ce qui concerne le balcon de l'appartement 6 :

- de prévoir une rambarde en maçonnerie présentant un revêtement similaire à celui de la façade arrière comme délivré dans le permis C55/2018

- de réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au PPAS art 3.1.10.1 (lucarne centrale), art 3.2.1 (rehausse profil mitoyen n°5) et art 4 (cour) 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