



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: L1017/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Léopold I 242 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: NEW OPEL RECUP CENTER - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Atelier de démontage et dépollution des véhicules hors d'usage + atelier de réparation/entretien pour les véhicules usagés destinés à être revendus en occasion + vente de pièces détachées.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 1 - considérant que la demande se situe en zone mixte au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement (régularisation) d'un atelier de démontage et dépollution des véhicules hors d'usage, d'un atelier de réparation/entretien pour les véhicules usagés destinés à être revendus en occasion et d'une activité de vente de pièces détachées ;
- considérant que l'objet de la demande de permis d'environnement concerne le rez-de-chaussée commercial (et sous-sol), et non les logements situés aux étages ;
- considérant néanmoins que l'entrée dans le bâtiment est commune pour ces 2 affectations ;
- considérant que tous les chargements/déchargements se font en intérieur ;
- vu la reconnaissance de l'état du sol a été réalisée et introduite à Bruxelles Environnement le 10/02/2022;
- considérant que la dalle étanche destinée à l'activité de dépollution, ainsi que l'ancienne zone car-wash (plus utilisée), sont reliées à un séparateur d'hydrocarbures ;
- considérant que la visite a permis de constater que des véhicules hors d'usage non-dépollués étaient stockés en-dehors de cette dalle étanche ;
- considérant que de nombreux stockages de pneus ont été observés en visite, mais que la demande porte uniquement sur 10 m² de pneus, ce qui n'atteint pas le seuil de classement de la rubrique 94 (100 m²) ;
- que le stock de pneus devra donc être maintenu sous les 100 m², à défaut de quoi une modification de permis d'environnement devra être demandée ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SPF Economie, Direction Générale Qualité et Sécurité, Division Sécurité, du 08/06/2022, concernant le dépôt d'airbags ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique (Jette et Bruxelles) ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de stocker les véhicules hors d'usage uniquement sur la dalle étanche, tel que prévu au plan.
- de respecter l'avis de SPF Economie sur le dépôt d'airbags.



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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1339/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 218 1050 Bruxelles
Avenue Louise 222 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Louise 222 - S.R.L.

Objet / Betreft: placer une tour de refroidissement sur la toiture de l'annexe en intérieur d'îlot (mettre en conformité), végétaliser la toiture de l'annexe

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/12/2021;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à placer une tour de refroidissement sur la toiture de l'annexe en intérieur d'îlot (mettre en conformité) et de placer une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'annexe;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés;



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: 20/07/2022

- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- considérant qu'une prolongation d'un permis d'environnement classe 1B a été octroyé par Bruxelles Environnement (réf. P.E.L845/2018), ayant pour objet "exploitation d'un immeuble de bureaux";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("1. -avenue Louise 224 Hôtel Solvay - délimitation d'une zone de protection) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;
- Considérant que la demande vise à mettre en conformité le déplacement de l'ancienne tour de refroidissement existante depuis 1971 ;
- considérant que ces groupes de ventilation ont du être remplacés ;
- considérant que les tours de refroidissement sont plus grandes qu'en 1971, et que l'augmentation de l'étanchéité des immeubles nécessite en conséquence une plus grande ventilation ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 6 du R.R.U (*élément technique en toiture*) en ce qu'il prévoit de placer une tour de refroidissement sur la toiture plate de l'annexe.;
- considérant qu'en situation de droit, une tour de refroidissement existait déjà, également en intérieur d'îlot, mais que celle-ci était bétonnée ;
- considérant que les techniques ont évolués depuis lors ;
- considérant qu'actuellement, cette tour de refroidissement n'est pas bien intégrée à la toiture plate et qu'elle est visible depuis tous les appartements et immeuble voisins situés autour de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande vise à remplacer le bardage existant par un nouveau panneau ossature bois périphérique, et qui couvre également le dessus de l'installation technique ;
- considérant de plus, qu'il y a lieu de placer de préférence un panneau d'isolation acoustique, vu sa localisation, et ce afin d'éviter le bruit des souffleries en intérieur d'îlot
- considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable, moyennant un doublement de ce panneau par un isolant acoustique;
- considérant que le placement d'une toiture verte extensive apporte une plus-value sur une parcelle totalement imperméabilisée ;
- 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 doubler le pare-vue ossature bois d'un isolant acoustique, et ce, afin de limiter les bruits en intérieur d'îlot ;

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 R.R.U en ce qui concerne le titre I article 6 (élément technique en toiture) 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: SAISINE_M941/2020 (SFD)

Adresse / Adres:

Rue du Marteau 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marc Vandendorre

Objet / Betreft: mettre en conformité la modification du nombre et de la répartition des logements à l'intérieur d'un immeuble tel que prévu au permis M709/2016, réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier la volumétrie d'un édicule d'accès à une terrasse en intérieur d'îlot et augmenter l'emprise de cette terrasse.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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:

- considérant que la demande a été introduite à la commune en date du 13/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la commune porte la date du 06/05/2021 ;
- considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ;
- considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation et en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le bien se trouve dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 60-04BIS QUARTIER "MARTEAU" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1993-04-22 ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation et en zone de bâtiment dont les façades sont à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme au P.P.A.S
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/06/2022, portant les références T.2016.1219/2 ;
- vu le précédent permis d'urbanisme portant la référence M709/2016 - PU/603274, délivré en date du 18/01/2018 et visant à construire une liaison entre l'actuel atelier et le rez-de-chaussée du bâtiment principal en vue d'en faire un seul logement, transformer un atelier en intérieur d'îlot en logement, aménager une terrasse sur la toiture plate de l'atelier, rénover les appartements du bâtiment principal, remplacer les châssis du bâtiment principal par des châssis en bois, créer un logement sous les combles, rehausser la façade arrière, créer des lucarnes en 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: 20/07/2022

- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité le bien suite aux travaux d'exécution, lesquels n'ont pas abouti au strict respect du permis précédent, les modifications demandées portant sur les éléments suivants :
 - modifier l'implantation de l'escalier privatif menant à la cuisine en sous-sol
 - aménager deux chambres en façade avant au rez-de-chaussée du bâtiment principal
 - aménager le rez-de-jardin du bâtiment arrière en espace de vie de l'appartement et réduire la largeur du couloir reliant les bâtiments avant et arrière
 - modifier la forme et l'implantation du volume donnant accès à la terrasse sur la toiture plate de l'arrière bâtiment et modifier le périmètre accessible de la terrasse
 - aménager un duplex aux premier et deuxième étages du bâtiment principal en remplacement des deux logements projetés, percer une trémie d'escalier privative et réorganiser les espaces de vie de ce logement
 - modifier l'aménagement du logement sous combles et créer une mezzanine sous les combles de l'immeuble
- considérant que le projet déroge à l'article 5 (zones de cours et jardins) du PPAS n°60-04bis (Marteau) et à l'article 4 du titre I du R.R.U. (profondeur) et à l'art. 12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) en ce qu'il prévoit la construction d'un passage fermé d'1,30m de large sur 3,15m de long afin de relier l'atelier au bâtiment principal, que le projet initial prévoyait une largeur de passage d'1.75m, et qu'en conséquence le projet modifié améliore les qualités végétales de cet intérieur d'îlot ;
- considérant que cette construction est de très faible gabarit, qu'elle n'engendre aucune incidence sur les biens voisins et qu'elle permet une meilleure utilisation du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture) en ce que l'accès à la terrasse sur le toit plat du loft a été modifié mais que ce faisant il s'inscrit d'avantage dans les profils mitoyens des voisins et n'engendre aucune incidence négative sur le voisinage ;
- considérant que la partie gauche de la terrasse est rendue inaccessible par le placement de lanterneaux vitrés dans la toiture plate, et qu'il est prévu un recul latéral du côté droit, conformément au permis précédemment délivré;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée tel que proposé dispose de qualités d'habitabilité suffisantes ;
- considérant que le duplex aménagé aux premier et deuxième étage de l'immeuble principal permet d'aménager un logement confortable de trois chambres, satisfaisant aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que le logement réaménagé au dernier étage du logement principal dispose de qualités d'habitabilité suffisantes, satisfaisant aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de représenter la situation réelle de la terrasse 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1351/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aérodrome 45 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohammed - Lamia Alsaeed - Bouraga

Objet / Betreft: d'une part, modifier la façade à rue, construire un sous-sol et réaliser des transformations intérieures (mise en conformité) ; et d'autre part, agrandir le rez-de-chaussée par une annexe

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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 Permis de lotir (P.L.) (Aérodrome AN 2326, délivré le 10/05/2011) ;
- 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 au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, modifier la façade à rue, construire un sous-sol et réaliser des transformations intérieures (mise en conformité) ; et d'autre part, agrandir le rez-de-chaussée par une annexe ;



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: 20/07/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture d'une construction mitoyenne), 6§2 (toiture - lucarnes), 6§3 (toiture - éléments techniques) et 10§3 (éléments en saillie sur façade - descente d'eaux pluviales) du titre I du RRU et au permis de lotir AN 2326 ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/07/2011 (réf. P.U. A44/2011) ayant pour objet "construction d'une maison unifamiliale" ;
- considérant que ce permis n'a pas été réalisé conformément aux plans délivrés ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité des modifications réalisées en façade à rue, la création d'un sous-sol et des transformations intérieures ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

- considérant que la façade à rue en situation de fait ne correspond pas à la situation de droit ;
- considérant que les travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la porte d'entrée en bois composé d'une partie fixe à droite a été remplacé par 2 portes en PVC blanc, dont une fixe sur la droite, avec une imposte vitrée ;
- considérant que le dessin des 2 parties de la porte n'est pas symétrique ;
- considérant que la porte d'entrée est inesthétique et qu'il y a lieu de se conformer à la situation de droit ;
- considérant que les marches de la porte d'entrée n'ont pas été réalisées sur la totalité de la largeur du porche d'entrée ;
- considérant que tous les châssis prévus initialement en bois ont été réalisés en PVC blanc et que les dimensions et divisions diffèrent ;
- considérant qu'en situation de droit la baie du 1^{er} étage est alignée à celle de l'habitation mitoyenne de droite ;
- considérant qu'en situation de fait, 2 ouvertures ont été réalisées de hauteur inférieure à celles de la maison mitoyenne de droite ;
- considérant que le simple châssis au 1^{er} étage permet d'éclairer la cage d'escalier et que les 2 autres châssis similaires au rez et 1^{er} étage éclairent chacun une chambre ;
- considérant que les châssis ont été divisés en 3 ouvrants au lieu de 2 en situation de droit ;
- considérant que le châssis du rez-de-chaussée possède un volet roulant en PVC blanc ;
- considérant que la mise en conformité des châssis du rez-de-chaussée et 1^{er} étage est acceptable ;
- considérant que la lucarne a été agrandie en hauteur et en largeur par rapport à la situation de droit et qu'elle déroge à l'article 6§2 (toiture – lucarne) du titre I du RRU en ce que sa largeur (4,29 m) dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (4,19 m) ;
- considérant qu'en situation de droit sa largeur (3,83 m) était conforme au titre I du RRU ;
- considérant qu'en situation de droit elle était prévue en bardage en bois et qu'elle a été réalisée dans la continuité de la façade, en brique de parement ;
- considérant que la corniche n'est plus continue du fait que la lucarne soit engagée ;
- considérant que la lucarne permet d'éclairer un bureau ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§2 (toiture – lucarne) du titre I du RRU n'est pas acceptable et que la situation de droit doit être rétablie ;
- considérant également que l'appareillage des briques de parement n'a pas été réalisé comme d'après la situation de droit et que les briques sont de ton beige en situation de fait alors qu'elles étaient prévues rouge ;
- considérant aussi que les tuiles actuelles sont de couleur noire or la situation de droit les reprend de couleur rouge ;



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: 20/07/2022

- considérant de plus que le projet déroge à l'article 10§3 (éléments en saillie sur façade – descente d'eaux pluviales) du titre I du RRU en ce qu'au niveau de chaque mitoyen les tuyaux de descente d'eaux pluviales ne sont pas intégrés dans l'épaisseur de la façade à rue se trouvant à l'alignement et sont ainsi en saillie sur l'espace public ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de respecter le titre I du RRU en les intégrer dans l'épaisseur de la façade ;
- considérant que 3 panneaux photovoltaïques ont été placés en toiture en façade avant, mais que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne les modifications en façade arrière :

- considérant que la façade arrière a subi des modifications par rapport au permis délivré en 2011 ;
- considérant que comme en façade avant la lucarne a été agrandie en hauteur et en largeur par rapport à la situation de droit et qu'elle déroge à l'article 6§2 (toiture – lucarne) du titre I du RRU en ce que sa largeur (4,35 m) dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (4,19 m) ;
- considérant qu'en situation de droit sa largeur (3,90 m) était conforme au titre I du RRU ;
- considérant qu'en situation de droit elle était prévue en bardage en bois et qu'elle a été réalisée dans la continuité de la façade, en enduit de ton beige clair ;
- considérant que la corniche n'est plus continue du fait que la lucarne soit engagée ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§2 (toiture – lucarne) du titre I du RRU n'est pas acceptable et que la situation de droit doit être rétablie ;
- considérant également qu'en situation de fait la terrasse au 1^{er} étage a été étendue à toute la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en situation de droit elle était limitée à 1,90 m ;
- considérant qu'une pergola en bois d'une largeur de 3 m a été réalisée sur toute la longueur de la façade ;
- considérant qu'elle doit être démontée puisqu'elle déroge au permis de lotir AN 2326 ;
- considérant que la situation projetée prévoit de retrouver les dimensions initiales de la terrasse ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'un garde-corps métallique délimite la terrasse comme à l'origine et dépasse le gabarit de la toiture plate ;
- considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle permet de limiter la terrasse en largeur à 1,90 m ;
- considérant que le projet prévoit de placer des claustras en bois d'1,90 m au niveau des mitoyens pour permettre de respecter le Code civil ;
- considérant qu'il serait envisageable de végétaliser la toiture plate restante ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'une extension supplémentaire de 4,64 m de profondeur au rez-de-chaussée sur la terrasse existante ;
- considérant que cette annexe déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m (6,19 m) le bien mitoyen de gauche le moins profond (n°43) ;
- considérant également que le projet déroge au permis de lotir AN 2326 en ce que le rez-de-chaussée total dépasse 13,93 m en profondeur ;
- considérant qu'en situation de fait la profondeur du rez-de-chaussée totalise déjà 13,99 m ;
- considérant que l'extension permet d'aménager une cuisine et salle à manger familiale ;
- considérant que cet espace est ouvert sur la terrasse et le jardin par un grand châssis carré fixe et une porte-fenêtre coulissante en PVC blanc ;
- considérant que pour apporter de la lumière naturelle au salon projeté, qui se retrouve enclavé par la création de l'extension, 2 coupoles de toit de 1,40 x 1,40 m sont posées sur la toiture plate ;
- considérant que la construction de l'annexe n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;



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: 20/07/2022

- considérant que les murs mitoyens sont isolés par l'intérieur et la nouvelle façade isolée par l'extérieur avec un enduit beige clair en finition ;
- considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit dispose d'un espace de vie agréable et répondant aux exigences de confort actuelles ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU et au permis de lotir AN 2326 ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

- considérant qu'un sous-sol complètement enterré a été réalisé sous la partie avant de la maison lors de la construction de celle-ci en 2012 ;
- considérant que ce sous-sol de 27,3 m² est utilisé comme cave et accessible depuis le hall d'entrée via un escalier se trouvant sous l'escalier permettant d'accéder aux étages ;
- considérant que la création de cet escalier a induit la suppression du wc séparé ;
- considérant que le wc a été intégré à la salle de bain ;
- considérant que le projet prévoit de réaménager le rez-de-chaussée pour accueillir une chambre de plain-pied à la place du salon à rue ;
- considérant que cette chambre déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que la surface nette éclairante (2,5 m²) est inférieure au 1/5 de la superficie plancher (3,32 m²) ;
- considérant que le châssis du rez-de-chaussée en façade avant a été modifié par rapport au permis délivré en 2011 ;
- considérant les dimensions et divisions du châssis en situation de droit permettaient de respecter le titre II (4,65 m²) ;
- considérant la situation de fait, la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU est acceptable ;
- considérant qu'un local de rangement de 8,7 m² est projeté face à la salle de bain ;
- considérant que ce local n'est pas justifié et que cet espace devrait conserver sa vocation de salon pour éviter la construction une extension ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, le projet prévoit de revenir à la situation de droit avec la création d'une salle de bain ;
- considérant que les 2 chambres sont conservées mais que le local rangement initialement prévu en situation de droit n'a jamais été réalisé ;
- considérant qu'à la place d'un escalier à double quart tournant, la cage d'escalier a été étendue par la création d'un escalier droit avec simple quart tournant, et est ainsi éclairé par une ouverture en façade à rue ;
- considérant qu'au 2^e étage, le bureau et la chambre ont été intervertis : le bureau se trouvant côté rue et la chambre côté jardin ;
- considérant que la chambre a été agrandie par la suppression du hall de nuit et de la salle de douche ;
- considérant que la salle de douche a été réalisée au-dessus de la salle de bain du 1^{er} étage ;
- considérant cependant que la chambre déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que la surface nette éclairante (2,4 m²) est inférieure au 1/5 de la superficie plancher (4,3 m²) ;
- considérant que le châssis de la lucarne en façade arrière a été modifié par rapport au permis délivré en 2011 ;
- considérant les dimensions et divisions du châssis en situation de droit permettaient de respecter le titre II (4,57 m²) ;
- considérant que la lucarne doit retrouver ses dimensions d'origine ainsi que le châssis de celle-ci ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU n'est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

- considérant qu'un escalier droit a été réalisé pour accéder au comble, servant de grenier, à la place d'une trappe ;
- considérant que cet espace est éclairé par une fenêtre de toit posée en façade arrière, mais que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;
- 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 retrouver la porte d'entrée correspondant au plan de 2011 ;
- de retrouver les dimensions des lucarnes et châssis de celles-ci ainsi que la continuité des corniches, comme prévu par le permis de 2011, afin de respecter les articles 6§2 du titre I du RRU et 10 du titre II du RRU ;
- d'intégrer les 2 descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade à rue, afin de satisfaire à l'article 10§3 du titre I du RRU ;
- de végétaliser la toiture plate ;
- de ne pas construire d'extension au rez-de-chaussée ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU (pour la chambre du rez-de-chaussée) 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1115/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Tanneurs 72 - 78 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Bruno & Iren Verwee & Varga

Objet / Betreft: réhausser d'un niveau un duplex aux 2e étage et combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

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:

5

- 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'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/10/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à réhausser d'un niveau un duplex aux 2^e étage et combles ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur le manque de documents faisant partie de la composition de dossier disponibles à l'enquête publique (avis préalable du SIAMU, titre de propriété, avertissement à la copropriété), ainsi que le manque des signatures des demandeurs et de l'architecte sur ces documents ; les nuisances visuelles et sonores provoquées par l'extension et la terrasse sur le logement sous comble dont les fenêtres de toit donnent face à la façade latérale vitrée; l'opposition aux dérogations demandées concernant la hauteur ; le manque d'harmonie du projet avec les bâtiments existants et la non prise en compte du caractère patrimonial du bien ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

- considérant cependant que tous les documents obligatoires à la complétude de la demande de permis d'urbanisme ont été fournis et font partie de la demande et qu'ils sont signés ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du bien classé « complexe des Archives de la Ville de Bruxelles » ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 14/06/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 29/06/2022 ;
- considérant que la demande concerne un appartement duplex aux 2^e étage et combles de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser la partie gauche des combles en créant un volume d'un niveau avec une toiture plate ;
- considérant que cette construction implique une rehausse du mur mitoyen gauche existant avec le n°70 ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que cette construction dépasse en profondeur et en hauteur les profils mitoyens des constructions voisines dont le profil mitoyen le plus haut (n°70) (2 m en façade avant et 2,20 m en façade arrière) ;
- considérant que ce volume en toiture permet d'offrir une hauteur sous-plafond plus généreuse à l'espace bibliothèque en façade avant et au bureau en façade arrière au niveau des combles et d'accueillir un espace méditation au niveau supérieur ainsi qu'aménager une terrasse côté cour ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant qu'en situation de droit le logement ne dispose pas d'espace extérieur ;
- considérant également que les ouvertures existantes d'une hauteur 1,40 m se trouvent entre 30 cm (allège) et 1,70 m (linteau) ou placés en toiture et ne permettent ainsi que peu de vues vers l'extérieur ;
- considérant que les faces avant et arrière du volume projeté sont aveugles, mis à part une baie de type atelier pour le bureau en façade arrière, mais que la face latérale est entièrement vitrée, s'ouvrant vers la toiture de l'immeuble pour offrir une vue agréable et éviter tout vis-à-vis ;
- considérant cependant que le projet provoque des vues obliques sur le logement sous-comble voisin, possédant des fenêtres de toit proche de la terrasse projetée ;
- considérant que cette construction implique la rehausse de 4 cheminées existantes en toiture dont 2 sur la droite du volume, passant devant le pan vitré ;
- considérant que l'extension à rue est traitée de manière aveugle en parement de briques sous badigeon clair ;
- considérant que la façade à rue de l'immeuble est cimentée et peinte en teinte blanc cassé ;
- considérant que les travaux sont visibles de l'espace public ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et dans la zone de protection « complexe des Archives de la Ville de Bruxelles » ;
- considérant que ni la typologie de l'extension projetée (façade à rue aveugle avec larges ouvertures latérales), ni sa volumétrie, ni sa matérialisation ne s'intègre harmonieusement à la bâtisse néoclassique ;
- considérant également que la rehausse projetée ne respecte pas le parcellaire et est inesthétique côté rue ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade à rue et altère l'environnement de la zone de protection et les vues vers et depuis l'ensemble classé ;
- considérant qu'il est préférable de prévoir une intervention plus légère et moins haute en façade avant, afin de respecter les qualités architecturale et esthétique de ce bien patrimonial, ainsi que le titre I du RRU ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

- considérant qu'une lucarne serait préférable en façade avant afin de conserver l'intégralité de la toiture ;
- considérant que l'intervention prévue en façade arrière est moins impactante en ce qu'elle n'est pas visible de l'espace public et que l'intérieur d'îlot comporte déjà des interventions contemporaines ;
- considérant cependant que la baie du bureau devrait être alignée en hauteur à celles du mitoyen n°70 ;
- considérant qu'il est souhaitable de ne pas enclaver la terrasse projetée entre des murs et de l'ouvrir, telle une terrasse tropézienne, afin de ne pas rehausser le mitoyen avec le n°70 et de ne pas dépasser ce profil mitoyen le plus haut ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ne sont pas acceptables ;
- 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.

Un avis favorable pourrait être émis sous conditions :

- de revoir le projet en respectant les qualités architecturale et patrimoniale du bien, ainsi que le titre I du RRU ;
- de mieux prendre en compte les incidences sur le voisinage, notamment en termes de vues ;



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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1287/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Brabançonne 39 - 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Ayda Kaplan

Objet / Betreft: d'une part, modifier les châssis des étages et obturer une porte rue des Confédérés (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la couleur des enduits de façade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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 02/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, modifier les châssis des étages en façade à rue et obturer une porte rue des Confédérés (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la couleur des enduits de façade ;



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: 20/07/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogations à l'article 10§1 (éléments en saillie sur la façade à rue) du titre I du RRU et aux articles 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique) et 21 (menuiseries) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du Comité du Quartier européen, portant sur les travaux prévus et préconisant de respecter les règles d'urbanisme pour préserver et améliorer le patrimoine du quartier : concernant les châssis en PVC de couleur anthracite, préférer des châssis en bois de couleur blanche ; concernant l'enduit de façade de couleur gris moyen, conserver l'harmonie avec les immeubles voisins avec un enduit clair ; et que l'obturation d'une porte d'entrée pour le rez commercial change l'aspect patrimonial du bâtiment ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification des châssis des étages en façades avant ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que les châssis des étages en façades à rue ont été remplacé sans autorisation par des nouveaux châssis en PVC structuré bois de couleur gris anthracite, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le remplacement des châssis effectué en façade arrière n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant qu'aucune archive n'existe pour ce bien ;
- considérant que les nouveaux châssis sont à double battants avec une imposte ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que les châssis imitent la perception du bois depuis l'espace public ;
- considérant cependant que ces châssis dérogent à l'article 21 (menuiseries) du RGBQ en ce que les châssis remplacés ne correspondent pas au dessin des châssis d'origine et ne sont pas en bois ;
- considérant que ces châssis sont de mauvaise facture et ne correspondent pas aux divisions et à la typologie d'un immeuble de style néoclassique ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants à la fin de leur cycle de vie par des menuiseries en bois respectant les caractéristiques des modèles de type néoclassique, sur base des menuiseries d'origine dans le périmètre pour un bien de même style et contemporain, en ce qui concerne le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;
- considérant également que la porte d'entrée des logements avenue de la Brabançonne a été remplacée sans autorisation par une porte en aluminium laqué de couleur gris anthracite à simple ouvrant central avec une partie fixe de chaque côté dont une pour les boîtes aux lettres et un grand imposte vitré carré ;
- considérant que cette porte déroge aussi à l'article 21 (menuiseries) du RGBQ en ce qu'elle n'est pas en bois et que son dessin n'est pas identique à celui d'origine ;
- considérant qu'elle ne correspond pas au style néoclassique du bien ;
- considérant qu'il est préférable, lors du prochain remplacement, de changer cette porte par une en bois respectant les caractéristiques néoclassiques et se basant sur les menuiseries d'origine voisines pour un bien de même style, ainsi que sur celle existante du rez commercial du bien, qui semble d'origine ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations à l'article 21 (menuiseries) du RGBQ ne sont pas acceptables ;



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: 20/07/2022

- considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'obturation d'une porte du rez commercial rue des Confédérés ;
- considérant qu'en situation de droit, le rez commercial possède 2 entrées à l'entrée du bien, une sur l'avenue de la Brabançonne et une sur la rue des Confédérés ;
- considérant que la porte d'entrée rue des Confédérés a été comblée intérieurement par un bardage en bois depuis au moins 1987, date d'achat de l'immeuble par la famille de la demanderesse ;
- considérant que la porte en bois à double battants avec imposte, probablement d'origine, était encore présente et visible extérieurement en 2009 ;
- considérant qu'elle a été obturée extérieurement entre 2009 et 2013 par un panneau en bois ;
- considérant que la porte semble être conservée derrière le panneau en bois ;
- considérant que 2 grilles de ventilation ont été posées sur ce panneau et dérogent à l'article 10§1 (éléments en saillie sur la façade à rue) du titre I du RRU en ce que les systèmes de ventilation sont interdits en façade avant ;
- considérant que ces grilles servent pour l'extraction d'un local fumeur installé à l'intérieur du rez commercial contre la façade rue des Confédérés ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une autre voie d'extraction pour le fumeur, respectant la réglementation en vigueur et ainsi de faire déboucher cette extraction en toiture ;
- considérant que cette dérogation à l'article 10§1 (éléments en saillie sur la façade à rue) du titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer le panneau en bois et les grilles de ventilation pour retrouver visuellement la porte d'origine ; et si elle n'est plus présente, recréer une porte en bois d'après les photos ;
- considérant que la demande vise changer la couleur des enduits de façade ;
- considérant qu'en situation de fait, les façades avant sont scindées en 2, avec un rez-de-chaussée en pierre naturelle travaillée en bossage peint en gris moyen avec les soubassements et encadrements des baies en pierre bleue peints en gris anthracite et un enduit lisse de ton blanc cassé aux étages ;
- considérant que le rez-de-chaussée n'est pas modifié en situation projetée ;
- considérant que le projet prévoit de réparer l'enduit de façade aux étages et de le peindre en gris clair ton chaud ;
- considérant que le projet déroge à l'article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) du RGBQ en ce que les couleurs choisies pour les façades ne sont pas en harmonie avec les constructions traditionnelles présentes dans le quartier ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural et l'esthétique de la façade néoclassique ;
- considérant que les enduits de façades doivent rester de couleur identique ou dans la gamme de couleurs de l'enduit d'origine (enduit dans la gamme des blancs pour le néoclassique) et être techniquement compatibles avec celui-ci et adopter la même finition (pas d'enduit moderne coloré dans la masse) ;
- considérant qu'il est préférable de retrouver les soubassements et encadrements des baies en pierre bleue et les pierres apparentes au rez-de-chaussée ;
- considérant également que la partie haute du rez-de-chaussée a été recouverte sans autorisation d'un panneau horizontal supportant les enseignes peint en gris anthracite sur toute la longueur du rez commercial et cachant la façade en pierre ;
- considérant que ce bandeau déroge aussi à l'article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) du RGBQ en ce que ce matériau est inesthétique et n'est pas en harmonie avec la façade, ni les façades voisines ;
- considérant qu'il est préférable de supprimer ce panneau horizontal pour retrouver la façade en pierre apparente ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations à l'article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) du RGBQ ne sont pas acceptables ;



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: 20/07/2022

- considérant que les enseignes présentes avenue de la Brabançonne dont 3 tentes solaires ont été posées sans autorisation et qu'une demande de permis est nécessaire pour celles-ci ;
- 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 lors du prochain remplacement, au niveau des étages et de la porte d'entrée vers les logements, des menuiseries en bois respectant les caractéristiques néoclassiques du bien (profils, proportions, sections, divisions, cintrages, fenêtres à double battants avec imposte supérieure fixe ...) le cas échéant en s'inspirant des menuiseries d'origine d'autres immeubles néoclassiques du quartier ;
- de supprimer le panneau en bois et les grilles de ventilation obturant la porte d'origine rue des Confédérés, et si elle n'est plus présente, recréer une porte en bois d'après les photos ;
- de prévoir de faire déboucher l'extraction du fumoir en toiture ;
- de prévoir une couleur claire (RAL 9001) pour les étages et retrouver les pierres apparentes au niveau du rez-de-chaussée ;
- de supprimer le panneau horizontal présent en partie haute du rez commercial ;

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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1395/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 163 1050 Bruxelles
Rue Paul Emile Janson 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Safira Bastos

Objet / Betreft: changer la destination d'un bureau en commerce de services (salon d'esthétique)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, 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 30/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un bureau en commerce de services (salon d'esthétique) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un anonyme et portant sur des doutes quant à la destination future de ce commerce de services;



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: 20/07/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de deux biens classés ("Hôtel Wielemans et son jardin", rue Defacqz 14 et "Hôtel Tassel", rue Paul Emile Janson 6) ;
- 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 le bien concerné par la demande est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements implanté à l'angle de l'avenue Louise et de la rue Paul Emile Janson ;
- considérant qu'en-dehors de ce bureau/logement, le rez-de-chaussée comporte un commerce, dont les vitrines donnent sur l'avenue Louise, un hall commun et des garages ;
- considérant que cet espace possède, en situation de droit, une affectation de bureau mais est aménagé, en situation de fait, en logement 1 chambre ;
- considérant qu'à l'origine du bâtiment, ces locaux constituaient la conciergerie, mais qu'ils ne sont plus adaptés à l'aménagement d'un logement respectant les normes de confort actuelles ;
- considérant que le projet vise à transformer cet espace en commerce de services (salon d'esthétique) ;
- considérant que le projet ne présente pas de travaux structurels ; que seules des modifications de cloisonnement sont nécessaires à l'aménagement du salon d'esthétique ;
- considérant que cette activité n'est pas de nature à créer des nuisances pour le reste de l'immeuble ;
- considérant cependant que le commerce est accessible par le hall commun de l'immeuble ;
- considérant qu'il serait préférable de créer une entrée séparée pour le commerce afin d'éviter que les clients du salon aient accès aux étages ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 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 entrée séparée pour le commerce ;

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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B332/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Blaes 208 1000 Bruxelles
Rue de la Philanthropie 3 1000 Bruxelles
Rue Pieremans 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THICO - S.P.R.L.U.

Objet / Betreft: déplacer un écran anti-bruit en toiture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

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 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones 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 repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/03/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à déplacer un écran anti-bruit en toiture (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 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 - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;



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: 20/07/2022

- vu l'absence de réaction l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur les nuisances provoquées par l'écran anti-bruit (lumière, fumées) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/10/2011 (réf. P.U. B27/2011) ayant pour objet " installer des écrans antisonores sur la toiture et régulariser l'installation de ventilation " ;
- considérant que, lors de la mise en œuvre de ce permis, l'un des écrans anti-bruit a été déplacé pour des raisons techniques ;
- considérant que les écrans, réalisés en panneaux d'acier galvanisé fixés sur des structures en acier, sont placés en L, encadrant l'arrière du bâtiment voisin de gauche (n°206) ;
- considérant que l'écran prévu à l'arrière de ce bâtiment a été reculé de l'autre côté des cheminées existantes afin de trouver des points d'ancrage plus stables ;
- considérant qu'une barre oblique permettant le contreventement de la structure a été ajoutée dans l'espace précédemment occupé par les panneaux ;
- considérant que, suite à cette modification, le panneau latéral a également dû être prolongé afin d'assurer la continuité de l'écran anti-bruit ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) en ce que les écrans anti-bruit dépassent les gabarits voisins et ne font pas partie des éléments techniques que le R.R.U. autorise en toiture ;
- considérant toutefois que, par rapport à la situation de droit, les dérogations sont déplacées mais ne sont pas amplifiées ;
- considérant que, bien que la paroi latérale soit un peu plus longue, la paroi arrière a été éloignée de la façade arrière du n°206 et diminue donc légèrement l'impact visuel sur ce bâtiment ;
- considérant que ces écrans anti-bruit permettent d'atténuer les nuisances sonores provenant de la discothèque qui occupent le n°208 pour le voisinage ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant cependant que les cheminées à côté desquelles vient s'installer l'écran arrière n'ont pas été réalisées conformément à l'article 108 du R.B. et ne débouchent pas à au moins 2m de la corniche du bâtiment ;
- considérant que le déplacement de la paroi anti-bruit augmente les risques que la fumée issue de ces cheminées soit rabattue vers le voisin n°206 ;
- considérant que les photos montrent des traces de suie sur les panneaux ;
- considérant qu'il y a lieu de condamner ou de prolonger ces conduits de cheminée afin d'évacuer correctement les fumées de cet intérieur d'îlot ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 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 condamner ou de prolonger les conduits de cheminée au-dessus des panneaux afin de permettre une bonne évacuation des fumées ;
- de procéder au nettoyage des panneaux ;

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, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C111/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Château Beyaerd 6 1120 Bruxelles

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

Objet / Betreft: aménager une terrasse en façade arrière et remplacer les châssis en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

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):

9 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.) ;
- 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 31/01/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à aménager une terrasse en façade arrière et remplacer les châssis en façade avant (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne uniquement la mise en conformité de la terrasse arrière et le remplacement des châssis en façade avant et 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: 20/07/2022

- considérant que le bien comprend un garage et un entrepôt au rez-de-chaussée et du logement aux étages ;
- considérant qu'il existe déjà en situation de droit, une terrasse de 6,81m² au premier étage ;
- considérant que le projet prévoit d'agrandir en profondeur cette terrasse afin de permettre au logement de profiter d'un espace extérieur de 18,50m² ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur) en ce que cette terrasse dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant que cette terrasse s'implante en partie sur l'ancienne toiture vitrée ;
- considérant que le projet implique la rehausse et le prolongement du mur mitoyen droit situé le long de la terrasse ;
- considérant que ces interventions ne portent pas atteinte aux immeubles contigus ;
- considérant que la demande permet d'améliorer le confort du logement ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des châssis en aluminium gris anthracite en façade avant par des nouveaux châssis en PVC gris anthracite avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que ces nouveaux châssis reprennent la même division du châssis central d'origine ;
- considérant que la porte de garage a également été remplacée par une nouvelle porte sectionnelle en PVC de couleur gris anthracite ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant par ailleurs que le projet prévoit d'aménager dans la partie garage et zone de rangement garage du rez-de-chaussée, un local vélos de 3,80m² et deux caves accessibles par un long couloir de 1,20m de large et le hall d'entrée commun ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur) 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E951/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Emile De Mot 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Aline Fattal

Objet / Betreft: fermer une terrasse au 7ème étage d'un immeuble de rapport (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

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

- 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à fermer une terrasse au 7ème étage d'un immeuble de rapport (mettre en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

- considérant que l'immeuble comporte 16 logements réparti sur 8 étages pour une superficie totale de 2556.8m² de logement ;
- considérant que dans la situation de droit, l'appartement traversant comprend 3 chambres et deux terrasses qui s'étendent sur les deux façades ainsi qu'une petite terrasse centrale donnant sur une cour ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation de la terrasse donnant sur la cour en un espace intérieur ;
- considérant que la fermeture de la terrasse permet de créer une buanderie et augmente ainsi la superficie du logement de 159,8m² à 163,1m² ;
- considérant que la fermeture de la terrasse ne prive pas le logement d'espace extérieur en ce qu'il bénéficie de deux grandes terrasses en façade avant et arrière ;
- considérant que le projet prévoit également de transformer deux des chambres en façade avant en une grande chambre de 30 m² avec dressing ;
- considérant que le logement projeté est conforme aux normes d'habitabilité ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: W1/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Warandeveldstraat 41 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Isa Colja

Objet / Betreft: verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

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 – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

11

- 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 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebieden van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/01/2022;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 08/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/06/2022 tot 07/07/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en afwijking van art. 13 van titel I van de Gew.S.V. (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag interne verbouwingen voorziet, het verplaatsen van binnendeuren en binnenwanden om meer ruimte en comfort te creëren;



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: 20/07/2022

- overwegende dat op het gelijkvloers de garage wordt behouden, de wc wordt verplaatst om een grotere inkomhal te creëren, er een wasplaats wordt ingericht en er een 3^{de} slaapkamer wordt ingericht, deels gelegen in de nieuwe uitbreiding;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (hoogte onder het plafond) omdat de 3^{de} slaapkamer een plafondhoogte heeft van 2,40m (bestaand gebouw) en 2,25m (nieuwe uitbreiding) in plaats van 2,50m;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de 3^{de} slaapkamer een natuurlijke verlichting heeft van 1,68m² (nieuwe uitbreiding) in plaats van 2,04m²;
- overwegende dat deze afwijkingen voor de 3^{de} slaapkamer niet aanvaardbaar zijn voor de nieuwe uitbreiding;
- overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de living en eetplaats worden behouden, er een vestiaire wordt voorzien in de hal en de keuken wordt heringericht, deels gelegen in de nieuwe uitbreiding;
- overwegende dat op de 2^{de} verdieping de 2^{de} slaapkamer wordt behouden, de 1^{ste} slaapkamer wordt heringericht, er een dressing wordt ingericht en er een badkamer wordt ingericht, deels gelegen in de nieuwe uitbreiding;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de 1^{ste} slaapkamer een natuurlijke verlichting heeft van 1,75m² in plaats van 3,59m² en de 2^{de} slaapkamer een natuurlijke verlichting heeft van 1,98m² in plaats van 2,53m²;
- overwegende dat de 1^{ste} slaapkamer gelegen is aan de voorgevel en de 2^{de} slaapkamer aan de achtergevel en dat beide gevels niet worden gewijzigd en de bestaande gevelopeningen worden behouden;
- overwegende dat deze slaapkamers ruim zijn;
- overwegende dat de afwijkingen voor de 1^{ste} en de 2^{de} slaapkamer aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het gebouw een bouwprofiel heeft van een gelijkvloers en 2 verdiepingen met een plat dak en een bouwdiepte heeft van 8m;
- overwegende dat de trap vanaf de 1^{ste} verdieping naar de tuin wordt afgebroken;
- overwegende dat er aan de achtergevel een uitbreiding wordt voorzien over de 3 bouwlagen: op het gelijkvloers (uitbreiding slaapkamer), de 1^{ste} verdieping (uitbreiding keuken) en de 2^{de} verdieping (uitbreiding badkamer);
- overwegende dat deze uitbreiding 3m breed is en een bouwdiepte heeft van 2m, aansluitend op de aanpalende constructie links (nr. 39) en 2m dieper (met een zijdelingse insprong van 3m) dan de aanpalende constructie rechts (nr. 43), en zo de totale bouwdiepte op 10m wordt gebracht;
- overwegende dat een deel van de tuinzone wordt aangelegd als terras (16,50m² terras op 31m² tuinzone);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 13 (doorlaatbare oppervlakte) omdat minder dan 50% van de oppervlakte van het gebied voor koeren en tuinen doorlaatbaar is;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- 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:

- in de 3^{de} slaapkamer de woonbaarheidsnormen volgens de Gew.S.V. Titel II art. 4 (hoogte onder het plafond) en art. 10 (natuurlijke verlichting) te respecteren;
- min. 50% van de oppervlakte van het gebied voor koeren en tuinen doorlaatbaar te houden;

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. voor wat betreft Titel II art. 4 (hoogte onder het plafond) en 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L108/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Louizalaan 66 - 66B 1050 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BELLEROSE - B.V.B.A.

Objet / Betreft: het herinrichten van een handelsgelijkvloers

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

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:

12

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van gewestelijk belang, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 02/02/2022;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 17/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag het herinrichten van een handelsgelijkvloers betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/06/2022 tot 07/07/2022 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 18.al3 van het G.B.P. (handelingen en werken in G.G.B. zonder B.B.P.);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de Louizalaan een gewestweg is;



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: 20/07/2022

- overwegende dat het project geen weerslag heeft op de Louizalaan en dat, bijgevolg, het advies van Brussel Mobiliteit niet vereist is;
- overwegende dat de aanvraag een bestaand handelsgelijkvloers met mezzanine betreft (detailhandel kledingwinkel);
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de vloerplaat van de mezzanine (in beton) en de trap (in hout), alsook de mezzanine in de inkomhal van de bureaus, af te breken;
- overwegende dat er een nieuwe voerplaat (in beton) en een nieuwe trap (in beton) worden gebouwd;
- overwegende dat de aanvraag de aanpassing van de gevel voorziet;
- overwegende dat de ontbrekende pilasters opnieuw worden opgebouwd en voorzien worden van een bekleding in witte steen;
- overwegende dat de vitrines opnieuw worden opgebouwd, met een toegangsdeur naar de bureaus en een toegangsdoor naar de handel, op de oorspronkelijke hoogte van 5,90m;
- overwegende dat de gevel wordt voorzien van een bekleding in gepolijst roestvrij staal en vitrines in transparant glas;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 70 voor wat betreft de buitenwaarts draaiende deuren op het gelijkvloers;
- overwegende dat dit nooddeuren betreft en dat bijgevolg deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gem.S.V. voor wat betreft de afwezigheid van een rolluik;
- overwegende dat een verbintenis met betrekking tot de afwezigheid van een rolluik aan het dossier werd toegevoegd;
- overwegende dat de vitrine tot tegen de vloerplaat komt en dat omwille van technische en esthetische redenen deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van het B.R. art. 70 en de Gem.S.V. worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L59/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Clos du Lodaal 20 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur François Courcelles

Objet / Betreft: étendre la toiture en façade avant afin de créer un local habitable supplémentaire; démolir et reconstruire la lucarne en façade avant; créer une terrasse sur toiture en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

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):

13

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.) PPAS N° 50-30, 50-31 "Quartier de l'avenue de Versailles" approuvé le 07/04/1969;
- vu le Permis de lotir (P.L.) (n°AN154: lot n°180, délivré le .10/12/1969);
- 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 le bien est situé en zone de construction de villa isolée ou jumelée au P.P.A.S. et au permis de lotir;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/01/2022;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

- considérant que la demande vise à étendre la toiture en façade avant afin de créer un local habitable supplémentaire; démolir et reconstruire la lucarne en façade avant; créer une terrasse sur toiture en façade avant ;
- considérant que pour le même bien un permis d'urbanisme a été délivré en date du 21/12/1973, ayant pour objet «la construction d'une villa » ;
- considérant que pour le même bien un permis d'urbanisme a été délivré en date du 28/08/1986, ayant pour objet « construire une lucarne en façade principale » ;
- considérant que l'étude des archives du bien indique que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 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° 154 ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69); dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que les plans en situation de fait indiquent une maison unifamiliale 3 chambres et grenier ;
- considérant qu'en situation projetée, le rez-de-chaussée et le premier étage sont inchangés ;
- considérant que le 2^{ème} étage est réaménagé afin de recréer 3 chambres confortables ; que l'escalier menant à l'espace sous-toiture en situation de fait s'arrête désormais sur la palier du deuxième étage ;
- considérant qu'afin de rejoindre l'espace sous toiture, le projet prévoit de placer un escalier hélicoïdal ;
- considérant qu'en façade avant le projet prévoit de démolir la lucarne et de la remplacer par une lucarne engagée ;
- considérant que la lucarne déroge au R.R.U Titre I article 8§2, mais également au permis de lotir article 5 et au PPAS article 5, en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la toiture ;
- considérant que la lucarne est remplacée car elle présente des signes de vétusté ;
- considérant que la lucarne s'aligne avec les fenêtres du premier étage et s'intègre dans la continuité de la façade avant ;
- considérant que ces dérogations pourraient être acceptables moyennant une révision complète du projet ;
- considérant que les plans indiquent un garde-corps sur la lucarne, qu'au vu du dessin le projet prévoit la création d'une terrasse accessible depuis la chambre sous-combles ;
- considérant que cette terrasse induit une dérogation au R.R.U Titre I article 6§3;
- considérant que le R.R.U prévoit que les éléments techniques doivent être intégrés dans le volume de la toiture ;
- considérant que le garde-corps est nécessaire pour garantir la sécurité ;
- considérant néanmoins que le bien est une maison unifamiliale qui bénéficie d'un jardin ;
- considérant que la création d'une terrasse en façade avant peut induire des nuisances pour les biens contigus ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'afin de construire le nouvel escalier, le projet prévoit de prolonger latéralement le volume en façade avant ;
- considérant dès lors que la toiture est prolongée afin d'agrandir le volume en toiture ;
- considérant dès lors que le projet engendre une dérogation à l'article 4, relatif au gabarit, du PPAS, en ce que le nouveau volume s'apparente à un troisième étage ;
- considérant que le PPAS prévoit un R+2+T ;
- considérant que l'espace sous toiture est suffisant en termes de superficie pour accueillir une chambre supplémentaire ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2022

- considérant que la nouvelle extension est largement vitrée ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont des châssis en aluminium de ton gris clair ;
- considérant que la partie en brique est peinte en blanc afin de rappeler le reste de la façade avant ;
- considérant que le projet veut respecter l'esthétique type des années 70 du bien ; que néanmoins l'extension amène un caractère peu intégré à son contexte et tranchant fortement avec le reste du bien et du cadre bâti dans lequel il s'implante ;
- 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.

Un avis favorable pourrait être émis à condition :

- de limiter les modifications de volume et de ne pas créer de 3^{ème} étage ;
- de supprimer la terrasse sur la toiture plate en 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B475/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Béguinage 30 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: d'une part, supprimer l'escalier hélicoïdal en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire les annexes au rez-de-chaussée et au niveau de l'entresol, aménager des terrasses sur les toitures plates (rez et entresol), créer une terrasse tropézienne dans le pan arrière de la toiture, modifier la façade avant (pose d'un enduit lisse gris anthracite impliquant la suppression des décors d'origine et remplacement de l'ensemble des menuiseries) et modifier le relief du jardin en vue d'aménager une terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

14

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Ensemble de maisons du quartier du béguinage ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, supprimer l'escalier hélicoïdal en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire les annexes au rez-de-chaussée et au niveau de l'entresol, aménager des terrasses sur les toitures plates (rez et entresol), créer une



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: 20/07/2022

terrasse tropézienne dans le pan arrière de la toiture, modifier la façade avant (pose d'un enduit lisse gris anthracite impliquant la suppression des décors d'origine et remplacement de l'ensemble des menuiseries) et modifier le relief du jardin en vue d'aménager une terrasse ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et application de la prescription générale 0.12 du PRAS modification totale ou partielle d'un logement et application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS modification des caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- vu les 5 réactions à l'enquête publique portant sur :
 - les craintes que la maison soit à usage un logement d'hébergement touristique ;
 - la suppression de façon significative de verdure dans le jardin ;
 - le traitement de la façade (couleur sombre et enseigne) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 16/06/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 29/06/2022 ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien (réf. T.P. 86228), datant du 01/11/1977 et portant sur « exécuter divers travaux intérieurs » ; que celui-ci n'a pas été exécuté ;
- considérant que l'avant-dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien (réf. T.P. 67378) datant du 21/05/1901 et portant sur « construire une véranda dans la cour » ; que les plans de ce permis montrent une maison de gabarit R+2+toiture à versants ; que celle-ci est complétée par une annexe de 3 niveaux qui s'étend le long du mitoyen de droite n°32 ; et d'une véranda le long du mitoyen de gauche n°28 ; que la maison est dédiée au logement unifamilial ;
- considérant que la demande porte tout d'abord sur la démolition des annexes en façade arrière ; que le volume des annexes existantes est réduit et consiste à un volume au rez-de-chaussée dont l'objectif est de créer une seule et unique pièce ; que celle-ci s'étend sur toute la largeur de la façade arrière et possède 1 niveau ;
- considérant que la volumétrie projetée est conforme au R.R.U. titre I ;
- considérant que ces travaux profitent à un espace bureau aménagé sur l'ensemble du rez-de-chaussée de la maison ; que dans sa note explicative, le demandeur précise que ces aménagements sont prévus afin de créer un espace polyvalent qui servira à des réunions professionnelles en dehors des vacances scolaires et à des stages pour enfants en période de vacances scolaires ;
- considérant que la demande ne précise pas les modalités de cette activité ; que cependant elle précise que l'objectif est d'offrir un nouvel élan socio-économique au quartier ;
- considérant que le permis de 1977 autorisait l'aménagement d'un bureau pour architecte au rez-de-chaussée et à l'entresol de la maison ; que celui-ci possédait une superficie de 118m² ;
- considérant que le PRAS, en sa prescription 0.12 stipule que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation, qu'après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et qu'à la condition de permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient : a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ; b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;
- considérant que cet espace possède une superficie projetée de 108m² ; que cette activité est concentrée au rez-de-chaussée et à l'entresol de la maison ; que la superficie dédiée à l'activité est inférieure à 45% à la superficie plancher du logement existant ;
- considérant dès lors que la destination du rez-de-chaussée et de l'entresol à des fins d'espace bureau est acceptable au regard des prescriptions du PRAS ; cependant, il y a lieu de lever l'ambiguïté entre la note explicative et les plans, de préciser les modalités d'usage de cet espace et de déterminer s'il s'agit d'une activité accessoire au logement et/ou accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;



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: 20/07/2022

- considérant que l'aménagement de cette activité au rez-de-chaussée s'accompagne d'un agrandissement de la baie entre le corps principal de bâtisse et l'annexe ; que celle-ci est la baie d'accès entre ces deux espaces ; que ces travaux sont projetés en façade arrière et donc non visible depuis l'espace public ; qu'ils s'accompagnent également de la création d'un petit escalier hélicoïdal en pièce avant afin de relier le rez et le sous-sol ; qu'une petite pièce au sous-sol permet de créer un espace sanitaire pour le bureau ;
- considérant qu'aucune pièce jointe à la présente de demande ne permet pas d'évaluer l'impact et la pertinence de cet escalier ; que dès lors il y a lieu de fournir un reportage photographique intérieur afin d'évaluer si le percement du plancher du rez-de-chaussée est pertinent ;
- considérant également que ces travaux s'accompagnent de la démolition d'un escalier hélicoïdal construit le long de la façade arrière des anciennes annexes ; que cette démolition permet de dégager l'intérieur d'îlot ; que cette intervention est positive ; qu'elle permet de retrouver un espace totalement dégagé de tout obstacle en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit également, de créer une large et profonde terrasse profitant à l'activité professionnelle du rez ; que pour ce faire, la demande prévoit de creuser le terrain afin que cette terrasse soit en contre-bas du jardin existant ;
- considérant que la modification du relief du terrain entraîne la construction de murs de soutènement ainsi qu'un escalier de 5 marches permettant d'accéder au jardin existant ; que ces éléments s'assimilent à des constructions et sont en contradiction par rapport au R.R.U. titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que cet article précise que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant également que ces constructions induisent également une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'elles dépassent de plus de 3,0m le profil voisin le plus profond ;
- considérant que ces travaux s'accompagnent également de l'abattage de deux arbres ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que l'abattage de ces arbres a eu lieu après 2020 ; que cet abattage a été réalisé sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;
- considérant que la présente demande ne précise pas les raisons phytosanitaire de l'abattage de ces arbres ; que dès lors aucun élément ne nous permet de juger de la pertinence de ces travaux ;
- considérant que bien que la création d'une terrasse peut être une amélioration de la qualité de l'espace du rez-de-chaussée ; que celle-ci ne peut se faire au détriment de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que bien que les plans renseignent que cette terrasse soit perméable ; il est regrettable que celle-ci s'étende sur une si grande superficie ; que cela limite la zone de pleine terre plantée ;
- considérant que cet intérieur d'îlot gagnerait en qualité et en respiration si celui-ci était plus largement végétalisé ;
- considérant également que limiter la profondeur de la terrasse permettrait de replanter de nouveaux arbres ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.12 ne sont pas acceptables ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur de cette terrasse afin de permettre la plantation de deux nouveaux arbres ;
- considérant que l'aménagement de l'activité au rez-de-chaussée s'accompagne d'un agrandissement de la baie entre le corps principal de bâtisse et l'annexe ; que celle-ci est la baie d'accès entre ces deux espaces ; que ces travaux sont projetés en façade arrière et donc non visible depuis l'espace public ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager une terrasse sur l'ensemble de la toiture de la nouvelle annexe ;
- considérant que cette terrasse possède deux niveaux différents d'accès ; qu'une partie de celle-ci se situe au niveau plancher du 1^{er} étage ; qu'elle profite à l'espace cuisine/salle à manger du logement ; qu'elle est conforme au code civil ; que la rehausse du mur d'acrotère permet de jouer le rôle de garde-corps ;



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: 20/07/2022

- considérant que le second niveau de cette terrasse se situe, quant à lui, au niveau du palier de l'escalier entre le rez et le 1^{er} étage ; que pour y accéder une baie de fenêtre est agrandie ; qu'une porte fenêtre y prend place ;
- considérant que cette terrasse est délimitée par des bacs à plantes ; que ceux-ci possèdent une hauteur 1,10m et jouent le rôle de garde-corps ; qu'ils ne sont pas compris dans le volume de la toiture ; que dès lors ils induisent une dérogation au R.R.U ; titre I art.6 toiture (éléments techniques) ;
- considérant cependant que ces deux terrasses améliorent les qualités de vie du logement unifamilial ; qu'elles offrent une belle surface extérieure en plus du jardin existant ; qu'elles sont conformes au code civil ; que dès lors la dérogation au R.R.U titre I art.6 toiture (éléments techniques) est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également d'aménager une chambre sous les combles ; que celle-ci est envisagée comme chambre parentale et profite de rangement et d'une salle de bain individuelle ; que celle-ci répond aux normes d'habitabilité en vigueur ; qu'elle offre à ce logement unifamilial une 3^{ème} chambre confortable ;
- considérant également que l'aménagement de cette chambre s'accompagne de la création d'une terrasse de type tropézienne ; que pour ce faire une partie de la toiture est démolie afin d'inclure dans le volume bâti cet espace extérieur ;
- considérant que ce type de terrasse n'induit une augmentation de volume ; que vu la configuration des murs mitoyens voisins, assez haut, cette terrasse est conforme au code civil et n'induit pas de vues chez les voisins ; que la création de cet espace extérieur améliore les conditions d'habitabilité de cette chambre ;
- considérant que la demande s'accompagne d'une réorganisation du sous-sol afin d'y aménager un espace bien-être privatif ; que celui-ci sera composé d'un hammam et d'un sauna ainsi que de sanitaires ;
- considérant que cet espace sera à usage privatif ; que pour ce faire la dalle du sous-sol est abaissée afin de permettre une hauteur sous plafond de 2,50m ; que ces travaux ne sont envisagés que pour l'espace bien-être et pas sur le reste du sous-sol ; que pour ce faire la dalle du sol est abaissée ; que cela permet de retrouver une hauteur sous plafond de 2,50m ;
- considérant que bien que les travaux améliorent les qualités du sous-sol, qu'il y a cependant lieu de ne pas dédier cet espace à une quelconque forme de commerce et de garantir son usage à un usage exclusivement privatif ; de garantir également qu'il ne sera pas lié à la destination d'espace polyvalent ;
- considérant par ailleurs, que la demande prévoit également de nombreux travaux en façade à rue de la maison ; que cette maison, bien que non reprise à l'inventaire architectural bruxellois, fait partie d'un ensemble très cohérent que forme le quartier du Béguinage ; qu'il s'agit d'une maison néoclassique large de 3 travées ; que son caractère patrimonial est à prendre en considération en raison de sa valeur d'accompagnement ;
- considérant tout d'abord que la demande prévoit de poser un enduit lisse sur l'ensemble de la façade avant ; que celui-ci est envisagé de ton foncé (gris anthracite) ; que dans la note explicative de la présente demande, il est stipulé que les moulures et décors seront conservés ; que cependant les plans de la présente demande ne représentent aucuns des éléments décoratifs existants ; que ces plans montrent donc la pose d'un enduit lisse sur l'ensemble de la façade, entraînant dès lors la suppression des encadrements, des moulures, des cordons moulurés, des trous et cache-boulins ; que dès lors, les éléments fournis au dossier ne nous permettent pas de juger de la conservation de ces éléments ;
- considérant également que la demande prévoit de poser des châssis en bois de ton foncé sur l'ensemble de la façade avant ; que l'objectif est de les remplacer à l'identique ; que cependant les châssis aux étages ont déjà fait l'objet d'un remplacement sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ; que ceux-ci ont été posés sans tenir compte de la mouluration et modénature des 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: 20/07/2022

- considérant dès lors, que le remplacement des châssis ne peut prendre comme modèle les châssis posés actuellement mais, qu'il y a lieu, afin de retrouver de la cohérence en façade et dans le contexte urbain, de remplacer les châssis sur l'ensemble de la façade avant en s'inspirant de la mouluration, de la modénature et de l'essence des matériaux (bois) de modèles d'époque conservés dans le quartier et d'après les plans de situation de droit du bien ;
- considérant de plus, que sur base des plans de la présente demande, il apparaît que les caissons à volet en bois moulurés, la corniche en bois moulurée ainsi que la porte d'entrée double battant en bois mouluré de la maison seront supprimés ; que la corniche sera remplacée par une corniche de ton clair sans en spécifier le matériau ; que la porte sera en bois avec vitrage ;
- considérant que les travaux envisagés ont comme conséquence de banaliser cette façade ouvragée; que les plans indiquent que les travaux projetés feront fi de tous éléments décoratifs historiques ; que cela n'est pas acceptable au regard du quartier et au regard des éléments historiques encore présents en façade avant de cette maison ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de conserver tous les éléments de décors présents en façade avant ; de les traiter et restaurer le cas échéant ; qu'il y a également lieu de conserver le caractère d'accompagnement de cette maison et ne pas prévoir d'enduit de teinte anthracite mais plutôt de teinte claire afin d'être en harmonie avec les teintes du quartier et de conserver le soubassement en pierre bleue ;
- 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 clarifier la destination de l'ensemble de la maison au vue des informations fournies par le demandeur en séance ;
- de confirmer que l'espace bien-être aménagé en sous-sol est bien complémentaire au logement ;
- de fournir un reportage photographique intérieur afin d'évaluer si le percement du plancher du rez-de-chaussée est pertinent ;
- de réduire l'espace terrasse au rez-de-chaussée afin d'agrandir la zone de pleine terre plantée et ainsi permettre une réelle amélioration de l'intérieur d'ilot ;
- de replanter des arbres de moyenne tige pour retrouver les qualités paysagère dans le jardin;
- de prévoir un enduit fin de teinte claire sur l'ensemble de la façade avant ; et conserver l'ensemble des éléments décoratifs présents en façade (moultures, encadrement, garde-corps, trous de boulin et cache boulin, ...) ;
- de conserver l'ensemble des éléments en bois tels que les caissons moulurés de volet au rez-de-chaussée, corniche moulurée et la porte d'entrée à double battant moulurée ;
- de remplacer les châssis sur l'ensemble de la façade avant en s'inspirant de la mouluration, de la modénature et de l'essence des matériaux (bois) de modèles d'époque conservés dans le quartier et d'après les plans de situation de droit du bien ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 toiture (éléments techniques) 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: 20/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C60/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Vaartstraat 22 1000 Brussel

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

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

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/07/2022

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:

15

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/01/2022;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 01/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van een achterhuis van handel (opslagruimte) naar woning met 2 kamers, en het bouwen van een loopbrug met een buitentrap betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 09/06/2022 tot 23/06/2022 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- gelet dat dit openbaar onderzoek een reactie uitlokte, uitgaand van een buur, betreffende de ligging van de afvoerbuizen, de stabiliteit van de mandelige muur en de vervanging van het dak en de dakgoot;



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: 20/07/2022

- overwegende dat het eigendom uit een voorhuis en een achterhuis bestaat;
- overwegende dat de aanvraag alleen het achterhuis betreft;
- overwegende dat oorspronkelijk dit gebouw gebruikt werd voor opslag door de handel van het voorgebouw;
- overwegende dat de aanvrager bewijzen heeft geleverd dat het wijzigen van de bestemming van het gebouw in de jaren 1980 heeft plaatsgevonden (foto's van 1990, huurovereenkomst, elektriciteits, gas- en waterrekeningen, plaatsbeschrijving van 1986) ;
- overwegende dat er aparte meters voor dit achtergebouw bestaan;
- overwegende dat, op basis van de verstrekte gegevens, kan worden bevestigd dat dit gebouw reeds vóór de jaren 1990 als woning werd gebruikt;
- overwegende dat dit achterhuis zich op 20 meter van de straatkant bevindt;
- overwegende dat de twee huizen door een gang zijn verbonden;
- overwegende dat er een 5,26m diepe koer tussen de achter- en voorgebouwen is;
- overwegende dat het achterhuis uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen bestaat, met een dak met twee hellingen;
- overwegende dat de tweede verdieping minder diep is en dat het achterste deel van de eerste verdieping een plat dak heeft, met een lichtkap;
- overwegende dat het achterhuis nog enkele belangrijke erfgoedelementen bevat;
- overwegende dat de woning als volgt is ingericht:
- een multifunctionele ontspanningruimte op het gelijkvloers;
- de zithoek, de eetkamer en de open keuken op de eerste verdieping, met een apart toilet onder de trap;
- twee slaapkamers en een badkamer met een apart toilet op de tweede verdieping;
- een tweede badkamer op een nieuwe mezzanine boven de tweede verdieping;
- overwegende dat het gelijkvloers en de eerste verdieping van het achtergebouw mono-georiënteerd zijn; à contrario du 2ème étage qui est transversant - de 2e verdieping heeft echter ramen aan de voor- en achtergevel;
- overwegende dat er geen bewoonbaar lokaal op het gelijkvloers is;
- overwegende dat deze ruimte, die de minste lichtinval heeft, voor functies bijbehorende de woning (speelkamer, hobby's...) wordt gebruikt ;
- overwegende dat kunnen een lokaal voor fietsenstalling en een berging ook op de gelijkvloers kunnen worden ingericht;
- considérant que le séjour au 1^{er} étage (cuisine, salle à manger et salon) bénéficie d'un grand puit de lumière en fond de parcelle et de baies en façade avant
- overwegende dat de woonkamer op de 1^{ste} verdieping (keuken, eetkamer en woonkamer) is voorzien van een groot lichtkoepel aan de achterzijde van het perceel en ramen aan de voorgevel;
- overwegende dat de vensterbank van het rechterraam verlaagd is, waardoor meer natuurlijke verlichting binnenvalt;
- overwegende dat de open-plan leefruimte op de eerste verdieping dus comfortabel en bewoonbaar is;
- overwegende dat de woning vanaf de tweede verdieping doorlopend is en een onbelemmerd uitzicht op de binnenzijde van het huizenblok heeft;
- overwegende inderdaad dat er geen hoge grensmuren rond het achterste deel van het perceel zijn;
- overwegende dat de open configuratie van het huizenblok voor voldoende licht voor een woning zorgt;
- overwegende dat er veel andere woningen in dit binnenblok zijn;
- overwegende dat de voordelige open configuratie van het huizenblok deze functie mogelijk maakt;
- overwegende dat, bij wijze van uitzondering, een woning in de binnenzijde van het huizenblok kan worden aanvaard;



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: 20/07/2022

- overwegende dat de bestaande gemetselde regenwaterput op de koer (gelijkvloers) wordt verwijderd en dat de koer als terras zal worden afgewerkt;
- overwegende dat de volledige ondoorlaatbaarheid van het perceel aanvaardbaar is gezien de beperkte oppervlakte van de koer;
- overwegende dat, door het verwijderen van de regenwaterput, er ruimte vrij op de koer komt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van Gew.S.V, Titel I, artikel 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak – hoogte) voor wat betreft het bouwen van een loopbrug met een buitentrap in de koer;
- overwegende dat de trap noodzakelijk is om rechtstreeks van de woonkamer naar de buitenruimte te gaan;
- overwegende dat de loopbrug geen plaats om te blijven is;
- overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
- overwegende dat deze afwijkingen dus aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de structuur van het dak vervangen wordt;
- overwegende dat de bestaande dakgebinten vandaag van noord naar zuid lopen;
- overwegende dat de nieuwe dakgebinten van oost naar west zijn ingetekend, hetgeen betekend dat deze op de gemeenschappelijke muur gaan rusten;
- overwegende dat de structuur van de mezzanine ook op de gemeenschappelijke muur komt te rusten;
- overwegende dat de linker muur maar anderhalve baksteen dik is;
- overwegende deze werkzaamheden de stabiliteit van de mandelige muren kunnen aantasten;
- overwegende dat de badkamer op de mezzanine niet echt een kwalitatieve ruimte is;
- overwegende dat de trap naar deze mezzanine veel ruimte in beslag neemt;
- overwegende dat er al een badkamer op de tweede verdieping is;
- overwegende dat het interessanter zou zijn om de mezzanine en zijn trap te verwijderen en deze badkamer voor de 2 slaapkamers toegankelijk te maken;
- overwegende dat deze oplossing het mogelijk maakt de bestaande dakstructuur te behouden en de continuïteit van de daken van de achtergebouwen te verzekeren;
- overwegende dat het gebouw volledig geïsoleerd zal zijn;
- overwegende dat de vensters al vervangen zijn; dat 2 dakvensters voorzien zijn;
- overwegende dat alle ramen door beter isolerende raamprofielen met superisolerend glas waren vervangen;
- overwegende dat, bij de volgende raamvervanging, de ramen door houten ramen naar oorspronkelijk model moeten vervangen worden, eventueel met eenvoudige borstwering in de dagkanten aan de buitenzijde indien nodig;
- overwegende dat de lichtkoepel door een nieuwe lichtkoepel met dezelfde vormgeving en afmetingen zal vervangen worden;
- overwegende dat dit element van belang voor het erfgoed is;
- overwegende dat het plafondlicht moet behouden worden;
- overwegende dat een *contre-lanterneau* kan voorzien worden, om de isolatiewaardes te verhogen;
- overwegende dat de trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping zal vervangen worden;
- overwegende dat de twee trappen van belang voor het erfgoed zijn en moeten behouden worden;
- overwegende dat de kolommen, inclusief voet- en bovenstukken, ook moeten behouden worden;
- overwegende dat alle afvoerbuizen in de mandelige muren geïntegreerd zijn;
- overwegende dat dit geluidsproblemen voor de burens kan veroorzaken;
- overwegende dat de geïsoleerde buizen voor de afvoerpijpen buiten de muren moeten voorzien worden;



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: 20/07/2022

- overwegende dat de woning beantwoord aan de actuele normen van comfort van de Gew.S.V, Titel II;
- overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;
- 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 :

- de mezzanine en zijn trap te verwijderen en de badkamer van de tweede verdieping voor de 2 slaapkamers toegankelijk te maken ; de bestaande dakstructuur te behouden;
- de twee trappen, de kolommen (inclusief voet- en bovenstukken) en de lichtkoepel te behouden;
- geïsoleerde buizen voor de afvoerpijpen te voorzien;
- bij de volgende raamvervanging, de ramen door houten ramen naar oorspronkelijk model te vervangen, eventueel met eenvoudige borstwering in de dagkanten aan de buitenzijde indien nodig;
- een lokaal voor fietsenstalling en een berging op de gelijkvloers in te richten;

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 Gew.S.V, Titel I, artikel 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak – hoogte) 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