



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: P235/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Pépin 13-15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des Copropriétaires PASSACAILLE à Bruxelles, rue du Pépin 19-23 - A.C.P.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/06/2022 - 14/07/2022

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):

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

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour un immeuble de logements avec parking couvert ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que certains locaux vélos sont aménagés avec des rangements par suspension, que ce type de rangement n'est pas recommandé;

Avis FAVORABLE à condition :

- de réaménager le local vélo présentant des rangement par suspension en y installant des attaches de type « U inversés » ;
- d'atteindre un nombre total de 80 emplacements vélo sur l'ensemble du site.



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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C62/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 14 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Murat Basbayan

Objet / Betreft: modifier le permis C33/2020 : transformer un logement triplex de 4 chambres en un duplex, ajouter un oriel en façade avant et étendre l'arrière aux 1er et 2ème étages

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 – Direction régionale des Monuments
et Sites:**

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.), n° AN 1596 lot n°3, délivré le 18/06/2010 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/01/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer un logement triplex de 4 chambres en un duplex, ajouter un oriel en façade avant et étendre l'arrière aux 1er et 2ème étages (permis modificatif au permis C33/2020) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/07/2021 (réf. P.U. C33/2020) ayant pour objet "construire une maison bi-familiale sur le lot 3 du lotissement n° AN1596";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 7/07/2022 pour les motifs suivants: art.126§11 dérogation à un permis de lotir et dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le permis délivré (C33/2020) autorise la construction d'une maison bi-familiale à trois façades, d'un gabarit composé d'un rez-de-chaussée, de 2 étages surmontés d'une toiture à versants ;
- considérant que la répartition des 2 logements dans ce permis est prévue comme suit : 1 triplex de 4 chambres aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage et une partie du 2^{ème} étage (côté façade arrière) et 1 duplex de 2 chambres sur une partie du 2^{ème} étage (côté façade avant) et dans les combles ;
- considérant que la présente demande porte sur la modification de ce permis délivré et qui consiste à transformer le triplex en un duplex, en rassemblant toutes les chambres sur le même plateau, au 1^{er} étage et à réaménager le duplex aux derniers étages en conséquence ;
- considérant que le déplacement de la 4^{ème} chambre vers le 1^{er} étage permet de supprimer le double escalier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage et de réaménager le dernier logement en ajoutant une 3^{ème} chambre, au lieu de 2 ;
- considérant que l'ajout de la 4^{ème} chambre au 1^{er} étage, y comptant déjà 3, nécessite une augmentation de la superficie de plancher ;
- considérant que le projet prévoit d'ajouter un oriel en façade avant et d'étendre l'arrière de 0.90m aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant que ces interventions dérogent au permis de lotir art. 3 (implantation), en ce que l'extension projetée dépasse la profondeur de 12m autorisée par le PL ;
- considérant que l'implantation du nouveau bâtiment dans le permis délivré est prévue avec une zone de recul de 6m et une profondeur de 12m, conformément aux prescriptions du P.L. ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (ref : C277/2020) a été délivré en date du 11/02/2021 sur le même permis de lotir concernant le bien sis rue du Bois Henri 11 pour la construction d'une maison unifamiliale et qu'il prévoyait l'aménagement de 2 oriels assez semblables aux 2 oriels projetées dans le cadre de la présente demande ;
- considérant que le gain de superficie généré par ces oriels permet de réorganiser l'intérieur de l'immeuble de manière plus cohérente en supprimant notamment le dédoublement de l'escalier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
- considérant que ces oriels s'intègrent harmonieusement à la composition architecturale de la façade ;
- considérant qu'aucune extension n'est prévue latéralement, préservant ainsi la propriété voisine en terme de promiscuité des volumes et des baies ;
- considérant dès lors, que la dérogation au permis de lotir art. 3 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au R.B., art. 74 (bretèche), en ce que l'oriel projeté (0.90m) dépasse la saillie prescrite (0.70m) ;
- considérant que le projet supprime les 2 balcons autorisés aux 1^{er} et 2^{ème} étages dans le permis précédent, afin de réaliser un oriel au 1^{er} étage ;
- considérant que le mur de cet oriel est prolongé vers une partie du 2^{ème} étage pour l'utiliser comme un garde-corps, permettant au dernier duplex de bénéficier d'une terrasse ;
- considérant que le dépassement de la saillie par rapport au R.B. est minime et que la composition de la façade avant reste cohérente ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.B., art. 74 est acceptable ;
- 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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P10/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Philippe Vander Elst 31-33 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Harold- Chantal Prager - Ellouz

Objet / Betreft: D'une part, aménager la zone de recul (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une annexe au logement comprenant un atelier au rez-de-chaussée, une salle de bain et une terrasse au premier étage ainsi qu'un escalier d'accès au jardin

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 51-11/12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15/06/1964. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 51-11/12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE transformation et extension immeuble rue Ph. Vander Elst 35 & angle place St. Nicolas », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PM Part pour utilité publique » en date du 14/10/1999 ;



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: 27/07/2022

- 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 au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/01/2022;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, aménager la zone de recul (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une annexe au logement comprenant un atelier au rez-de-chaussée, une salle de bain et une terrasse au premier étage ainsi qu'un escalier d'accès au jardin;
- 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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'unique réaction émanant d'un copropriétaire et portant notamment sur le fait que le projet supprimerait la bouche d'aération de sa buanderie, et réduirait la luminosité de son logement et de sa terrasse ;
- considérant que les travaux ont en partie déjà été réalisés;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;

En ce qui concerne la construction d'une annexe au logement du 1er étage :

- considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage d'un immeuble de 2 logements, l'un au rez-de-chaussée (lot 1) et l'autre au 1^{er} étage (lot 2) ;
- considérant que le jardin à l'arrière de l'immeuble est commun selon la situation de droit mais qu'il a été divisé en deux, la moitié gauche du jardin (en regardant ce dernier depuis la façade arrière de l'immeuble) étant attribué au lot 1 et la moitié droite du jardin étant attribuée au lot 2 ;
- considérant qu'un escalier métallique d'accès au jardin a été construit depuis la cuisine de l'appartement du 1^{er} étage mais que celui-ci a été enlevé suite à un conflit de voisinage ;
- considérant que le projet vise à construire une annexe au profit du logement du premier étage (lot 2), comprenant un atelier au rez-de-chaussée, une salle de bain et une terrasse au premier étage ainsi qu'un escalier d'accès au jardin ;
- considérant qu'en situation existante de droit, une annexe dépasse en profondeur le profil mitoyen de 5,6 m ;
- considérant que le projet augmente ce dépassement de 6,75 m, soit un dépassement total de 12,35 m de profondeur par rapport au profil mitoyen ;
- considérant que le projet déroge dès lors au RRU, titre 1, art. 4 – profondeur d'une construction mitoyenne en ce que la profondeur de l'annexe dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car l'annexe porte atteinte à l'intérieur d'îlot, notamment au niveau de l'ensoleillement des parcelles voisines et des perspectives visuelles à partir de celles-ci ;
- considérant que le projet déroge également au RRU, titre 1, art. 6 – toiture (hauteur) en ce que la toiture de cette annexe dépasse la hauteur du profil mitoyen ;
- considérant que, pour les raisons qui précèdent, cette 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: 27/07/2022

- considérant enfin que le projet déroge au plan du PPAS 51_12 Neder-Over-Heembeek, avenue Croix de Guerre, en ce que la nouvelle annexe dépasse de la limite de la zone de construction d'habitation, fixée à une profondeur de 15m à partir de l'alignement ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe :

- considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
- considérant que le logement dispose déjà d'un jardin dont une partie est aménagée en terrasse ;
- considérant que le projet déroge au RRU, titre 1, art. 8 §3 – toiture (éléments techniques) en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant de ce qui précède, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne le wc :

- considérant que le projet déroge au RRU, titre 2, art. 8 – WC en ce que la salle de bain prévue, dans laquelle se situe le WC, n'est pas séparée de la cuisine par un sas avec deux portes ;
- considérant qu'une deuxième porte entre la cuisine et la salle de bain occulterait les perspectives visuelles depuis la cuisine vers le jardin ;
- considérant que la porte de la salle de bain donne sur un espace de circulation et non directement sur la cuisine ;
- considérant néanmoins que la dérogation n'est pas acceptable, car l'appartement est suffisamment grand pour permettre de repenser son aménagement intérieur afin de libérer l'espace actuellement occupé par la salle de bain, tout en respectant les normes d'habitabilité du RRU ;

En ce qui concerne la zone de recul :

- considérant que, dans les plans du dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- considérant que la zone de recul a été entièrement dallée sans qu'un permis d'urbanisme ne l'autorise ;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité la zone de recul ;
- considérant que le projet déroge au RRU, titre 1, art. 11 – aménagement et entretien des zones de recul, ainsi qu'au RB, art. 35, en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet ni plantée en pleine terre, mais est recouverte de matériaux imperméables ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en raison de la proximité du projet d'une zone à risque d'aléas d'inondations (aléa moyen) et afin de préserver les qualités paysagères et la biodiversité des abords du projet ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1377/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Dieudonné Lefèvre 262 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Barbara Roobaert

Objet / Betreft: démolir et reconstruire l'annexe avec extension du volume en vue d'agrandir l'appartement 1 chambre existant, aménager une toiture végétale et une terrasse au 1er étage, aménager des zones de pleine terre dans la zone de cours et jardins

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):

4

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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 09-01 "Tour & Taxis" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 20/04/2017 ;
- 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 de forte mixité au PRAS ; et en zone de diversité et en zone de constructions mitoyennes au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire l'annexe avec extension du volume en vue d'agrandir l'appartement 1 chambre existant, aménager une toiture végétale et une terrasse au 1er étage et réaménager la zone de cours et jardins par l'aménagement d'une cour anglaise et des zones plantées ;



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: 27/07/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06 au 07/07 pour les motifs principaux suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - éléments techniques), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ; et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 09-01 (Tour et Taxis) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU, émis le 27/06/2022, repris sous la référence CP.1988.0706/1 ;
- considérant que les conditions n'induisent pas la modification des plans ;

En ce qui concerne la démolition et reconstruction de l'annexe au rez-de-chaussée et l'aménagement d'un logement :

- considérant que le projet vise à démolir la couverture totale de la cour et prévoit la reconstruction d'un nouveau volume en vue d'aménager un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée répondant aux normes de confort actuel et bénéficiant d'un espace extérieur ;
- considérant que la nouvelle annexe a une profondeur de 6,15 m, une largeur de 5,64 m et une hauteur de 3,33 m ; portant la profondeur totale de construction à 14.67m ;
- considérant que la construction de l'annexe implique une rehausse du mur mitoyen avec le n°260 équivalente à 30 cm, sauf à l'endroit où l'annexe dépasse en profondeur le profil mitoyen du n°260, la rehausse du mur mitoyen étant alors équivalente à 1,12m ;
- considérant que l'intérieur du logement est transformé et réorganisé afin de répondre aux normes actuelles de confort et d'offrir un espace de séjour en lien direct avec la zone de cours et jardins ;
- considérant que la demande permet ainsi d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins que le projet déroge au RRU titre II art. 10 – éclairage naturel en ce que la chambre bénéficie d'une superficie éclairante inférieure à 1/5 de la superficie plancher ;
- considérant que cette dérogation se justifie car il s'agit d'une rénovation, la superficie de la chambre (respectant le RRU) reste celle d'origine et une modification éventuelle des baies en façade avant impliquerait une modification de l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;
- considérant que le nouveau volume de l'annexe respecte le RRU, Titre I, art. 4, en ce qu'il ne dépasse pas en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'il ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (1,40m) ;
- considérant qu'il respecte également le RRU, Titre I, art. 6 en ce qu'il ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture des annexes contiguës ;
- considérant cependant, qu'il y a lieu de tenir compte qu'un permis d'urbanisme, repris sous la référence D168/2021, a été délivré le 06/10/2021 pour le n°260 rue Dieudonné Lefèvre qui prévoit une modification du volume des annexes ; la profondeur de construction au rez de chaussée est d'environ 14.65m le long du mitoyen du n°262 ; un second volume en recul de 3.00m à +/- 5.00m de l'axe mitoyen, s'étend sur une profondeur d'environ 21.00m le long du n°258 ;
- considérant qu'à ce jour, le permis d'urbanisme pour le n°260 n'a pas encore été mis en œuvre et que par conséquent les plans introduits représentent bien la situation de droit ;
- considérant que l'étude des 2 projets a permis de confirmer que le projet qui fait l'objet de la présente demande n'a d'impact négatif que ce soit sur la situation actuelle où la situation à venir sur le n°260 ;
- considérant que ce projet s'aligne aux nouveaux objectifs projetés à Laeken qui visent la dédensification des intérieurs d'îlot ; que le cumul des projets aux n°260 et 262 permettent de retrouver des zones de cours et jardins répondant au RRU et aux objectifs Communaux et Régionaux en matière de dédensification ;
- considérant de ce qui précède, que ce nouveau volume 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: 27/07/2022

En ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardins :

- considérant que le terrain a une superficie de 120 m² ; que la zone de cours et jardins a une superficie de 30 m² et qu'il reste donc 25% de zone de cours et jardin par rapport à la superficie du terrain ;
- considérant que le projet vise à restructurer la zone de cour et jardin en y aménageant des zones de pleine terre, plantées et engazonnées ainsi qu'une cour anglaise dans le prolongement du séjour ;
- considérant que ces aménagements permettent d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères et donc l'harmonie générale de l'intérieur de l'îlot ;
- considérant cependant, que la cour anglaise constitue une construction au sens du titre I du RRU ;
- considérant que le projet déroge de ce fait au titre I du RRU, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne en ce que la cour anglaise dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que la cour anglaise, située dans le prolongement et au même niveau que le séjour, permet l'accès au jardin, présentant une différence de niveau de 61 cm avec le logement ;
- considérant que cette petite cour anglaise présente une superficie de 2,8m² et que sa dimension est donc réduite par rapport à la superficie totale de la zone de cours et jardin (29,3 m²) ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au titre I du RRU, article 13 – maintien d'une surface perméable, en ce que, malgré les aménagements de zones de pleine terre plantées, la surface perméable reste inférieure à 50% de la surface de la zone de cours et jardins, ainsi qu'au titre I du RRU, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins, en ce que l'aménagement de la zone de cours et jardins ne vise pas suffisamment au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que le projet déroge en outre au PPAS n° 09-01 "Tour & Taxis", prescription 3.4 – zone de constructions mitoyennes, en ce que le Coefficient de Biotope par Surface du projet n'est pas de 0,3 minimum ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables, car le projet se situe à proximité immédiate d'une zone à risque d'aléa d'inondation (aléa moyen) ainsi que du parc à prédominance végétale, ayant pour but d'enrichir la biodiversité du site ; ainsi, il y a lieu de répondre au minimum aux prescriptions du RRU, Titre I, art.12 et 12 ainsi qu'au PPAS ;
- considérant également que la cour projetée n'est pas de plain-pied par rapport à l'appartement du rez-de-chaussée, celle-ci étant située 81cm plus haut que le rez-de-chaussée ;
- considérant qu'au vu de la position surélevée de la zone de cours et jardin et de la hauteur (1,63m) du mur mitoyen, le projet induit des vues directes vers le voisin de gauche (n°260) ;
- considérant, de plus, que l'encaissement de la zone de cours et jardin, bien qu'existant, diminue la qualité de la vue et la luminosité depuis les espaces de vie du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il serait possible de décaisser l'entièreté de celle-ci, voir, au besoin, si la profondeur du mur arrière l'exige, de laisser une zone de pleine terre surélevée le long du mitoyen arrière ;
- considérant que cette intervention permettrait d'augmenter sensiblement la qualité visuelle et spatiale du projet ;

En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse pour le logement du 1^{er} étage et de la toiture verte sur la toiture de l'annexe :

- considérant qu'une terrasse est aménagée sur une partie du toit de cette annexe au profit du logement du premier étage ;
- considérant que le projet déroge au titre I du RRU, article 6 §3 - toiture (éléments techniques) – en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse du gabarit de la toiture ;
- considérant que ce garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

- considérant que cette dérogation se justifie par le fait qu'il s'agit d'un élément constructif technique et non d'un réel volume construit, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié;
- considérant que le garde-corps est accolé au mur mitoyen n°264, d'une hauteur de 6,64 m, et est située à 2,78 m de l'axe mitoyen n°260 et à 2,13m du bord de la terrasse et que, par conséquent, il sera peu visible tant au niveau du rez-de-chaussée que du voisinage ;
- considérant que, par ailleurs, le reste de la toiture est aménagé en toiture verte extensive, améliorant ainsi les qualités paysagères de la toiture ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne les châssis en façade avant :

- considérant qu'une erreur de légende des châssis en façade avant s'est glissée dans les plans (bois / pvc) ;
- considérant que les plans doivent être corrigés en conséquence ;
- considérant que la mise en conformité du remplacement des châssis devra faire l'objet d'une demande ultérieure ;
- 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 maintenir une surface perméable de pleine terre et plantée sur minimum 50 % de la surface de la zone de cours et jardins, et visant au développement de la faune et de la flore et de décaisser au maximum la zone de cours et jardin afin de prévoir un aménagement de plain-pied avec l'appartement du rez-de-chaussée ;
- de corriger la légende des plans en ce qui concerne les châssis ;

Par ailleurs, nous vous invitons à introduire une demande de permis d'urbanisme concernant la mise en conformité des châssis en façade avant.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I, art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne), art.6 (toiture - éléments techniques) et le titre II, art. 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J407/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Jean-Baptiste Depaire 19 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Ahmed - Nesrin Kadovluen - Gavaldzhi

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements, fermer les terrasses existantes en intérieur d'îlot et les intégrer à la surface des logements, augmenter le volume des annexes, créer une lucarne sur le pan arrière de toiture, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et transformer la façade avant (remplacement des menuiseries avec modification des matériaux et division (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:

5

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, fermer les balcons existants en intérieur d'îlot et les intégrer à la surface des logements, augmenter le volume des annexes, créer une lucarne sur le pan arrière de toiture, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et transformer la façade avant (remplacement des menuiseries avec modification des matériaux et division (mise 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur d'une construction mitoyenne et art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur :
 - la modification du volume construit au dernier étage de l'immeuble sis au n°19 de l'avenue Depaire, sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée et qui prend appui structurellement sur le bien voisin (n°17) entraînant des dégâts chez celui-ci ;
 - la création d'une terrasse sur toiture plate accessible depuis l'extension litigieuse via une porte-fenêtre générant des vues plongeantes donnant directement vers l'immeuble n°17 ;



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: 27/07/2022

- le percement d'une porte-fenêtre et l'aménagement d'une terrasse en surplomb au rez-de-chaussée ; la porte fenètre se situant à moins de 20cm de la limite de propriété et la terrasse, aménagée en limite de propriété, se trouvant à la même hauteur que le mur séparatif des deux biens ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1936 (réf : T.P. 47720) visant à « construire un immeuble à un étage et toiture à la mansarde » ; que les plans de ce permis montrent une maison de gabarit R+1+toiture à la mansart ; que celle-ci est dédiée au logement unifamilial ; que ces plans montrent également que la maison possède un garage en sous-sol ; que le rez-de-chaussée est surélevé de 5 marches ; que le corps de bâtisse principal possède une profondeur de 9,79m et qu'il est complété d'une véranda de +/- 2,50m de 1 niveau le long du mitoyen de droite (n°17) et d'une annexe de +/-3,90 m de 2 niveaux le long du mitoyen de gauche (n°21) à laquelle s'ajoute un balcon recouvert par un toiture vitrée d'une profondeur de 1,61m ; qu'un escalier de 7 marches permet d'accéder au jardin en contre-bas que celui-ci est érigé du côté mitoyen de gauche ; que ce permis constitue la situation de droit de la maison ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande, montre que la maison a été divisée en 2 logements : un appartement 3 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; et un appartement 2 chambres sous la mansart et les combles ; que cette division s'accompagne de modifications de volume en ce que le balcon extérieur a été fermé pour l'inclure dans le volume bâti de la maison ; qu'une lucarne a été construite sur toute la largeur de la façade arrière ; qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture de l'annexe existante et que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC anthracite de division différentes qu'à l'origine ; que ces travaux ont été réalisés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans confirme cette situation de fait ; qu'elle montre plus précisément, que les travaux au niveau de la lucarne et de la terrasse ont été exécutés entre 2015 et 2017 ; qu'elle montre également que la volumétrie générale de la maison ainsi que de l'annexe bâtie le long du mitoyen de gauche et de la véranda construite le long du mitoyen de droite existent depuis au moins les années 1953 ;
- considérant que durant l'instruction de la présente demande, des preuves nous ont été apportées sur le fait que les travaux étaient en cours et, par ailleurs, à présent terminés, sans que la présente demande de permis n'ait été délivrée ;
- considérant également que depuis l'introduction de la présente demande, l'architecte nous a informé, en date du 15/09/2021, que sa mission ne couvrait pas le suivi des travaux et que celui-ci se décharge dès lors de toute responsabilité sur les travaux déjà exécutés et futurs ;
- considérant qu'en date du 28/12/2021, un courrier a été envoyé au demandeur afin que celui-ci précise les coordonnées de l'architecte désigné pour le suivi des travaux ; qu'aucune réponse n'a été apportée par le demandeur sur ce point ;
- considérant que l'ensemble de ces travaux a été exécuté en toute illégalité ; que la demande porte dès lors sur la mise en conformité de l'ensemble de ces travaux ;
- considérant que la demande prévoit de diviser une maison unifamiliale en 2 logements ; que la répartition de ces logements consiste en un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un appartement 2 chambres au 2^{ème} et combles ;
- considérant que pour aménager l'appartement 3 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; la demande prévoit d'aménager les espaces de vie au rez-de-chaussée ; l'aménagement de 2 chambres dans le corps de bâtisse principal et une 3^{ème} chambre dans l'annexe existante ;
- considérant que pour aménager cet appartement, la demande prévoit d'inclure dans le volume bâti les anciens balcons couverts ; qu'au niveau du rez-de-chaussée l'ancien balcon permet d'agrandir la cuisine ; que celle-ci possède une superficie de +/- 13m² ; qu'au 1^{er} étage l'ancien balcon permet d'accueillir une salle de douche pour la 3^{ème} chambre ;



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: 27/07/2022

- considérant que ces aménagements induisent une augmentation de volume ; en ce qu'une nouvelle façade et une nouvelle toiture sont créées autour de l'ancien balcon ; que la nouvelle façade ne dépasse pas la profondeur autorisée dans le permis d'urbanisme de 1936 ; que cependant la nouvelle toiture dépasse de plus de 3 m, le profil mitoyen le moins élevé, ce qui induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur et qu'elle dépasse en profondeur le profil voisin le plus profond et déroge au R.R.U. titre I art.4 profondeur ;
- considérant cependant que l'intégration de ces balcons dans le volume bâti permet d'améliorer le confort de la maison ; que cela permet de créer une chambre d'enfant possédant sa propre salle d'eau au 1^{er} étage et d'agrandir la cuisine au rez-de-chaussée ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables pour l'intégration des balcons au volume bâti ;
- considérant que la demande prévoit également de créer une extension au 1^{er} étage ; que celle-ci prend place au-dessus de la véranda existante (le long du mitoyen de droite) ; que ce nouveau volume induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'il dépasse le profil voisin le plus profond ;
- considérant que cette extension a pour objectif d'agrandir la chambre située en façade arrière ; que celle-ci possède une superficie de +/- 19m² ;
- considérant que le nouveau volume entraîne une rehausse du mur mitoyen ; que de plus, bien que ce volume permette d'agrandir la chambre, celle-ci possède déjà une superficie tout à fait confortable sans la création de celui-ci (15m²) ; que dès lors la nécessité de ce nouveau volume peut raisonnablement être remise en question ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 n'est pas acceptable ;
- considérant également que la configuration présentée pour l'appartement 3 chambres est assimilée à un appartement en duplex dont les espaces de vie s'articulent au rez-de-chaussée et l'espace de nuit au 1^{er} étage ; que les plans de la présente demande montrent que ce logement ne possède pas de circulation indépendante et autonome ; que pour accéder à l'espace de nuit, il faut emprunter l'escalier des communs de la maison ;
- considérant que dans la note explicative jointe à la présente demande ; le demandeur précise que les 2 unités de logements ont été envisagées pour, son occupation personnelle au rez et 1er étage et, pour l'occupation d'un membre de sa famille sous la mansart et les combles ;
- considérant que dans le cas d'une telle configuration, la maison conserve sa destination de maison unifamiliale ;
- considérant cependant que dans le formulaire de demande, le demandeur précise que le bien se composera de deux logements distincts ; que nous pouvons dès lors émettre un doute raisonnable sur la future utilisation de ces logements ;
- considérant que le rez-de-chaussée de la maison profite d'un accès direct au jardin ; que pour ce faire une terrasse d'une profondeur de 1,0m a été construite le long du mitoyen de droite (n°17) ; que s'ajoute à cette terrasse un nouvel escalier de 9 marches qui s'étend le long de l'annexe existante ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans contredit les plans de la situation projetée de la présente demande en ce que cette analyse montre que l'escalier d'accès au jardin a été construit le long du mitoyen de droite (n°17) ;
- considérant que cette nouvelle terrasse ainsi que le nouvel escalier ne sont pas conformes au code civil en ce que cet ensemble ne possède pas un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°17) ;
- considérant également que le nouvel escalier induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 en ce qu'il dépasse le profil voisin le plus profond ;



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: 27/07/2022

- considérant que la création de la terrasse ainsi que le nouvel escalier d'accès au jardin peuvent engendrer des nuisances en termes de vues chez le voisin de droite n°17 ; que de plus ces travaux ont été accomplis sans autorisation préalable et qu'ils ne visent pas le bon aménagement des lieux ; que de plus la maison conserve sa destination de logement unifamilial, que l'accès au jardin, bien que moins direct, peut être envisagé via le sous-sol ; que dès lors il y a lieu de supprimer la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée et l'escalier d'accès au jardin afin de conserver l'intimité des voisins ; que la dérogation au R.R.U. titre I art.4 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également d'aménager une unité de logement entre le 2ème étage et les combles ; que comme le stipule la note explicative, il s'agit d'une unité dédiée à un membre de la famille ;
- considérant que cette unité de logement comporte 2 chambres, l'une en façade avant d'une superficie de 16m², et l'autre sous les combles possédant une superficie de 14m² ; que le séjour/cuisine/salle à manger de cette unité de logement possède une superficie de 20m² ; que cet espace de vie déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales en ce qu'il ne possède pas une superficie de 28m² ;
- considérant que pour aménager cette unité de logement, la demande prévoit de créer une lucarne d'une largeur de 3,40m sur une hauteur de 2,56m ; que cette lucarne s'apparente plus à une rehausse de la façade arrière ; qu'elle déroge au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'elle dépasse le profil voisin le plus profond ; qu'elle induit également une dérogation au titre I art.6 toitures (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus élevé ;
- considérant également qu'une contradiction apparaît entre les plans de la présente demande et les orthophotoplans en ce que sur les photos aériennes, la rehausse construite fait toute la largeur de la façade arrière et qu'elle est accompagnée d'une terrasse qui prend place sur la toiture de l'annexe, le long du mitoyen de gauche ;
- considérant que les photos aériennes montrent que cette terrasse est finie d'un plancher en bois ; qu'elle est limitée par un garde-corps sur son pourtour ; que vu les finitions prévues pour la terrasse et la rehausse, nous pouvons objectivement envisager que ces travaux déjà accomplis ne seront pas démolis ;
- considérant que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle ne possède pas un recul de 1,90m par rapport au mitoyen voisin de gauche ; que de plus le garde-corps, bien que nécessaire à la sécurité de cet espace extérieur, déroge au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce qu'il n'est pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant également que cette terrasse peut porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant également que la création de la rehausse ne permet pas d'aménager un espace répondant aux normes minimales d'habitabilité ; que de plus sans ces modifications de volume, un second logement n'est pas envisageable ; que ces travaux, déjà accomplis, ont un impact sur l'intérieur d'îlot ; que de plus ils ne garantissent pas le bon aménagement des lieux ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au R.R.U. titre art.6 (hauteur, lucarne et éléments techniques) ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu dès lors lieu de ne pas créer de deuxième logement dans l'immeuble et de conserver la maison unifamiliale ; qu'il y a également lieu de supprimer la rehausse du 2^{ème} étage et de supprimer la terrasse illicite, et de conserver la toiture en plateforme non accessible ;
- considérant que la demande prévoit une seconde lucarne en façade arrière, que celle-ci est prévue au niveau de la chambre sous combles ; que bien que conforme au R.R.U. titre I art.6 ; celle-ci modifie le profil de la toiture existante et n'a d'utilité que de créer une chambre sous les combles ;



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: 27/07/2022

- considérant que la division de la maison unifamiliale, pour les raisons évoquées ci-dessus, n'est pas acceptable ; que dès lors l'utilité de créer une lucarne au niveau des combles peut raisonnablement être remise en question ; que les combles peuvent profiter d'une fenêtre de toit permettant l'arrivée de lumière naturelle dans cet espace dédié au rangement ; que cela permet de ne pas modifier le profil de la toiture ; que dès lors il y a lieu de ne pas prévoir de lucarne au niveau des combles et qu'il y a lieu de ne pas dédier l'espace sous les combles à un local habitable ;
- considérant qu'au regard des plans fournis dans la présente demande, que de nouveaux châssis ont été posés en façade avant ; que bien que les plans ne renseignent pas les matériaux de ces menuiseries ; que la maison ayant été bâtie en 1936 ; que nous pouvons en conclure que les châssis historiques étaient bois ;
- considérant que les photos jointes à la présente demande montrent que les nouveaux châssis sont en PVC de teinte gris anthracite ;
- considérant également que sur base de ces photographies, la porte d'entrée historique en fer forgé semble être conservée ;
- considérant que bien que la maison ne soit pas inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois ; celle-ci, en situation de droit, possédait, une esthétique proche des maisons de type Art-Déco ; que les châssis et leur division contribuait à rappeler cette esthétique ; que le changement de ces châssis dénaturent cette façade des années 1936 ; que de plus les nouvelles divisions de châssis déséquilibrent totalement les proportions de la maison et y apporte un effet massif qui n'existait pas dans la situation d'origine ;
- considérant que bien que le remplacement de châssis améliore l'isolation thermique de la maison ; que le choix du PVC comme matériaux est en contradiction totale avec l'esthétique de cette façade ; que les travaux qui ont été accomplis sont réellement regrettable et peu qualitatif ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les châssis en PVC sur l'ensemble de la façade avant et de prévoir la pose de menuiserie en bois s'inspirant des divisions d'origine ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E119/2016 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Ernest Vander Aa 21 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelghani Taoussi

Objet / Betreft: d'une part, créer une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble de 4 logements jusqu'en fond de parcelle avec maintien d'une partie de cour existante et fermer partiellement des balcons en façade arrière sur 3 étages ; d'autre part aménager les combles en logement et créer des lucarnes en façade avant et arrière ; et enfin, poser des châssis en PVC blanc en façade avant (mettre 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:

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

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

6

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande vise à d'une part, créer une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble de 4 logements jusqu'en fond de parcelle avec maintien d'une partie de cour existante et fermer partiellement des balcons en façade arrière sur 3 étages ; d'autre part aménager les combles en logement et créer des lucarnes en façade avant et arrière ; et enfin, poser des châssis en PVC blanc en façade avant (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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - lucarnes) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur la visibilité de la lucarne en façade arrière depuis l'espace public et la nécessité d'y apporter un traitement qualitatif afin de l'intégrer dans le contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant que, selon les informations en notre possession, il n'existe pas d'archives historiques pour ce bien ;
- considérant que la présente demande montre une situation avant travaux de ce bien ; que cette situation montre un immeuble de rapport de gabarit R+3+toiture à versants, divisé en 4 logements ; que ces logements comportent 2 chambres sans salle de bain ; que les combles sont non aménagés et sont dédiés au grenier ; que des balcons sont construits sur toute la largeur de la façade arrière du 1^{er} au 3^{ème} étage ; que ces balcons abritent un local WC extérieur ; que le rez-de-chaussée profite d'une cour non couverte dans laquelle on retrouve également un local WC extérieur ;



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: 27/07/2022

- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre qu'entre les années 2012 et 2015, les balcons en façade arrière ont été en partie intégrés au volume bâti de l'immeuble ; que ce nouveau volume s'étend jusqu'aux combles ; que cette analyse montre que des travaux ont également été entrepris dans la cour sans pouvoir en distinguer clairement la nature des interventions ;
- considérant que la situation projetée jointe à la présente demande, montre une situation de fait à mettre en conformité, que celle-ci permet dès lors de déterminer que la demande porte tout d'abord sur la création d'une annexe au rez-de-chaussée de l'immeuble ; que celle-ci s'étend sur toute la profondeur du mitoyen voisin de droite (n°21) sur une largeur de 2,58m ; que cette annexe forme un retour tout le long du mitoyen arrière (n°60 rue du Siphon) sur une profondeur de 1,61m ; que l'ancien local WC extérieur a été intégré au volume bâti ; qu'entre ces annexes une cour non couverte est prévue et profite à l'appartement du rez-de-chaussée ; que celle-ci possède une superficie de 10,5m² ;
- considérant que ces travaux ont pour objectifs de créer un appartement 2 chambres (9 et 14m²), implantées autour de la cour non couverte ; que cet appartement possède également un séjour d'une superficie de 26m² implantée en façade avant et une cuisine de 11m² ; qu'une salle de douche est aménagée entre le séjour et la chambre de 9m² ; et qu'une salle de bain est prévue dans l'annexe de fond de parcelle ; que cet appartement répond aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant cependant que l'annexe bâtie en fond de parcelle est regrettable en ce qu'elle réduit la profondeur de la cour ; que l'appartement gagnerait en qualité et en confort s'il pouvait profiter d'un espace extérieur plus important et donc plus appropriable par les occupants de l'appartement ;
- considérant de plus que la création d'annexe en zone de cour et jardin entraîne une dérogation 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 vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que seules les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées ;
- considérant également que les plans de la présente demande ne précisent pas la finition de la cour ; que si celle-ci est recouverte de matériaux imperméables, celle-ci déroge aussi au R.R.U. titre I art.12 ;
- considérant que l'intérieur d'îlot gagnerait en qualité si la cour était agrandie et prévue en pleine terre ; que dès lors il y a lieu de démolir l'annexe salle de bain du fond de parcelle et de réaménager l'appartement du rez-de-chaussée en conséquence afin d'y créer un appartement une chambre qui profite d'un espace extérieur en pleine terre permettant la meilleure récupération des eaux de pluie ; qu'il y a dès lors lieu de s'assurer que la cour projetée soit en pleine terre ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.12 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également d'intégrer une partie des balcons existants au volume bâti ; que ces balcons en situation avant travaux s'étendent sur toute la largeur de la façade arrière ; qu'ils comportent des volumes WC extérieurs ; que ces WC sont supprimés et que la largeur des balcons est réduite afin d'intégrer une partie à la chambre implantée en façade arrière ;
- considérant qu'à ces travaux s'ajoutent la création de salles de bain dans les logements ; que dans sa note explicative le demandeur précise que les appartements existants, ne possèdent pas d'espace dédié aux sanitaires ;
- considérant que l'objectif poursuivi est d'améliorer la conformité des logements aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant dès lors que l'intégration des balcons au volume bâti n'induit pas de dérogation au R.R.U. titre I ; que l'espace extérieur résiduel possède une superficie de 3,5m² ; que bien que de petite surface, les balcons permettent d'avoir accès à un petit accès extérieur ;



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: 27/07/2022

- considérant que les travaux projetés permettent de conserver des appartements de 2 chambres aux étages; que ces chambres possèdent respectivement 11 et 13,5m²; que bien que les chambres parentales ne possèdent pas la superficie de 14m² requise dans le R.R.U. titre II art.3; que les aménagements projetés permettent néanmoins d'améliorer le confort de ces appartements qui profitent à présent d'une salle de bain; que la dérogation de ces chambres au R.R.U. titre II est minimale au regard du gain de confort de ces appartements; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.3 est acceptable;
- considérant également que les appartements possèdent un espace séjour/salle à manger/cuisine de 25m²; que bien que ces espaces ne répondent pas aux normes minimales de superficie actuelle, ce sont des espaces existants; que les travaux s'intègrent dans un volume bâti existant et qu'ils n'en modifient pas la structure;
- considérant que la demande prévoit de créer un nouvel appartement dans les combles; que cet appartement prévoit un espace séjour/salle à manger/cuisine de 29,8m² et une chambre de 14,2m²; que pour ce faire l'annexe est remontée jusqu'au niveau des combles; que cette rehausse entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 - toiture hauteur en ce que le nouveau volume dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche, profil le moins élevé;
- considérant cependant que ce voisin de gauche, n°23, possède un gabarit de R+2 à toiture plate; qu'il apparaît anormalement bas au regard de la moyenne des profils de la rue, principalement composée de biens de gabarits R+3 à toitures à versants;
- considérant également qu'au regard de l'orientation de la parcelle, cette rehausse n'entraîne pas de préjudices d'ombres pour ce voisin de gauche; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable;
- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse pour cet appartement sous combles; que cette terrasse s'aligne sur le profil des balcons des étages inférieurs; que cette terrasse est bordée d'un garde-corps; que celui-ci n'est pas inclus dans le volume de la toiture; que cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 (toitures éléments techniques);
- considérant que cet espace extérieur permet d'améliorer l'habitabilité de ce nouveau logement; que de plus elle n'entraîne pas de préjudices aux biens voisins; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable;
- considérant que la création de cet appartement s'accompagne de la construction d'une lucarne en façade avant; que celle-ci possède une largeur de 3,13m; qu'elle répond au R.R.U. titre I; que vu la hauteur de l'immeuble concerné par la demande; la création de cette lucarne sera à peine visible depuis l'espace public;
- considérant également que cette lucarne permet une amenée de lumière suffisante pour l'espace de vie du nouvel appartement sous combles;
- considérant que la demande prévoit également de réaménager le sous-sol afin d'y retrouver les caves privatives ainsi que les locaux communs (entretien, poubelles et espace pour vélos et poussettes);
- considérant que bien que chacun des appartements profite d'une cave privative, les caves des appartements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages apparaissent très étriquées d'à peine 1,0m de large;
- considérant que les logements gagneraient en confort si les caves privatives étaient redistribuées afin que celles-ci bénéficient d'une superficie plus confortable; que dès lors il y a lieu de revoir les aménagements du sous-sol afin d'augmenter la superficie des caves individuelles;
- 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;



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: 27/07/2022

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de prévoir de la pleine terre sur l'entièreté de la cour ;
- de démolir la salle de bain au rez-de-chaussée ;
- de réaménager l'appartement du rez-de-chaussée en conséquence pour en faire un appartement de maximum 1 chambre à coucher ;
- de réaménager le sous-sol en vue d'augmenter la superficie des caves individuelles

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 toitures (hauteur et élément technique) et titre II art.3 superficie minimale 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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1160/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 53 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Michel Majon

Objet / Betreft: d'une part, démolir et reconstruire l'annexe en façade arrière en la limitant au 1er étage ; et démolir les planchers en bois et les reconstruire en béton (régulariser le PV BR 66-97) et d'autre part, réaménager un logement unifamilial dans la maison, aménager une terrasse au 1er étage et imperméabiliser le jardin ;

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:

7

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 mixtes, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, démolir et reconstruire l'annexe en façade arrière en la limitant au 1er étage ; et démolir les planchers en bois et les reconstruire en béton (régulariser le PV BR 66-97) et d'autre part, réaménager un logement unifamilial dans la maison, aménager une terrasse au 1er étage et imperméabiliser le jardin ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 (toiture - hauteur) et 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;



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: 27/07/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'il n'existe pas d'archives pour ce bien ;
- considérant cependant que l'analyse des orthophotoplans montre qu'une annexe existe depuis au moins 1971 ; que celle-ci est de deux niveaux ; que cette analyse montre également que cette annexe a subi une démolition/reconstruction après 2016 ;
- considérant par ailleurs, qu'un procès-verbal de constatation a été établi le 03/02/2017 (P.V. B.R./66/97) faisant état des infractions suivantes : « des travaux importants de rénovation et de transformation sont en cours : Les planchers existants en bois ont été enlevés et remplacés par des nouveaux planchers en béton, à un niveau différent des planchers d'origine (superficie totale de +/- 180 m²) ; les annexes arrières ont été démolies et reconstruites, avec des volumes plus grands que ceux d'origine (annexe au rez-de-chaussée +/- 20 m³, annexes aux étages +/- 60 m³) » ;
- considérant que pour ce même bien 2 permis d'urbanisme ont été refusés en 2018 (réf. P.U. E1338/2017) et en 2021 (réf. P.U. E400/2019) que ces deux permis portaient sur la régularisation des travaux de démolition et reconstruction des annexes arrière et le remplacement des planchers en bois par des planchers en béton ainsi que la division de la maison unifamiliale en trois logements ;
- considérant que des plans de situation de fait ont été joints à la présente demande ; que ceux-ci indiquent un corps de bâtisse principal d'un gabarit de R+2+toiture à versants ainsi qu'une annexe contiguë en façade arrière ; que cette dernière possède une profondeur de 3,50m sur toute la largeur du rez-de-chaussée, qu'elle possède la même profondeur et une largeur de 3,40m aux 1^{er} et 2^{ème} étages et qu'elle s'étend le long du mitoyen voisin n°55 ; que les planchers ne sont pas alignés au niveau des planchers du corps de bâtisse principal ; que la maison a été divisée en 2 logements (1 duplex et 1 studio) ; que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;
- considérant que la demande prévoit de mettre un terme au procès-verbal B.R./66/97 ; que pour ce faire la demande vise, tout d'abord, à supprimer la division en 2 logements au profit d'un logement unifamilial ;
- considérant dès lors que la nouvelle répartition se présente avec les espaces de vie au rez-de-chaussée et les espaces de nuit aux étages ; que la maison est envisagée avec 3 chambres confortables ainsi qu'un espace bureau ;
- considérant que le réaménagement d'un logement unifamilial dans cette bâtisse est une intention réellement positive ; que de plus, l'immeuble possède une typologie de maison typique bruxelloise, que celle-ci s'assimile plus à une maison unifamiliale qu'à une maison divisée ; que la demande permet de remettre sur le marché un logement pour une famille dont les espaces sont qualitatifs ;
- considérant cependant qu'au niveau de la pièce centrale du rez-de-chaussée ; qu'un local WC apparaît au milieu de cette pièce ; que celle-ci semble être destinée à un séjour ; que l'aménagement d'un espace WC en plein milieu du séjour apparaît comme inopportun, bien que celui-ci comporte un sas ; que vu la configuration de rez-de-chaussée, il est tout à fait possible de revoir les aménagements afin que l'espace WC ne se situe pas dans un local habitable ;
- considérant ensuite, que la demande porte sur la régularisation de la démolition et reconstruction des annexes en supprimant le 2^{ème} étage et en limitant le volume des annexes à un R+1 ;
- considérant qu'il s'agit d'une reconstruction, qu'il y a lieu d'étudier ce nouveau volume sans tenir compte des droits acquis antérieurement ;
- considérant dès lors que l'annexe du rez-de-chaussée possède une profondeur de 3,51m ; qu'elle abrite une cuisine et une salle à manger ; que ces deux espaces profitent d'un accès direct au jardin ;
- considérant également que cette annexe s'étend également au 1^{er} étage ; que celle-ci est moins large que celle du rez-de-chaussée ; qu'elle possède une largeur de 3,40m alignée en profondeur à celle du rez-de-chaussée ;
- considérant que la profondeur projetée dépasse le profil voisin le plus profond ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur ;



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: 27/07/2022

- considérant que les niveaux de la nouvelle annexe s'alignent sur les niveaux des planchers du corps de maison principal, que dès lors les hauteurs sous plafond dans cette annexe correspondent aux normes actuelles ; que cependant le fait d'aligner les planchers de l'annexe avec le corps de bâtisse principal induit que la hauteur totale de l'annexe est plus importante ; que celle-ci possède une hauteur de 7,68m ; qu'elle dépasse de plus de 3m le profil voisin le plus bas ; que dès lors elle déroge au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur ;
- considérant que bien que cette annexe au 1^{er} étage permet d'aménager une chambre de 11,13m² ; elle ne permet pas au regard des plans projetés de dégager un espace suffisant dans le corps de bâtisse principal pour y aménager une salle de bain confortable ;
- considérant de plus qu'au regard du plan du 1^{er} étage, la demande conserve une seconde cage d'escalier qui permet de relier l'espace séjour au 1^{er} étage sans devoir emprunter la cage d'escalier commune ;
- considérant que cette configuration est d'autant plus particulière que cette seconde cage d'escalier a été construite pour permettre la division infractionnelle de la maison ;
- considérant que l'intention du demandeur est de mettre un terme à la situation infractionnelle en réaménageant un logement unifamilial dans l'immeuble ; que dès lors la conservation de cette seconde cage d'escalier n'est pas pertinente ;
- considérant dès lors qu'en supprimant la seconde cage d'escalier, le 1^{er} étage profiterait d'un espace plus important permettant de réaménager les différentes pièces afin de pouvoir retrouver une salle de bain confortable profitant aux deux chambres de cet étage ;
- considérant également qu'au regard des photographies jointes à la présente demande ; que le mur de l'annexe n'est pas traité comme une façade ; qu'il ne possède pas de finition ; que vu l'impact de ce mur sur l'espace public il y a lieu de le finir avec un enduit identique à celui qui sera posé en façade arrière ; que cela permettra d'unifier l'ensemble et de mieux intégrer cette nouvelle annexe dans le contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant dès lors, que moyennant le réaménagement du 1^{er} étage et la pose d'une finition au mur de l'annexe que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toiture (hauteur) sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière, que celle-ci est bordée d'un garde-corps, que celui-ci déroge au R.R.U. titre I art.6§3 toitures, en ce qu'il dépasse du volume de la toiture ; que cependant que cette terrasse est conforme au code civil ; qu'elle permet également une amenée de lumière naturelle pour l'espace bureau qui la jouxte ; qu'elle permet également d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 éléments technique est acceptable ;
- considérant que la présente demande s'accompagne également d'une régularisation de la démolition des planchers en bois du corps de bâtisse principal pour la reconstruction de ceux-ci en béton ;
- considérant que les nouveaux planchers en béton ont été reconstruits en obturant une partie des baies de fenêtres existantes ;
- considérant que ces travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la présente demande a pour objectif de mettre un terme au procès-verbal d'infraction ; que cependant la démolition des planchers béton infractionnels pourraient potentiellement créer des problèmes structurels qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité de l'immeuble ; que dès lors la reconstruction des planchers en béton, bien que regrettable, est acceptable ;
- considérant également que les plans de la présente demande montrent que le jardin a été supprimé au profit d'une cour imperméabilisée ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que ces travaux ont été effectués entre 2016 et 2017 ; que sur la photo aérienne de 2016 nous pouvons constater que la maison profitait d'un jardin de pleine terre ;



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: 27/07/2022

- considérant que le R.R.U. titre I art.13 précise que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface doit être perméable en pleine terre et plantée ; que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre I art.13 zones de cours et jardins ;
- considérant qu'il est regrettable d'avoir supprimé le jardin de pleine terre ; que celui-ci en plus d'offrir un espace extérieur de qualité aux habitants de la maison permettait d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ; que dès lors il y a lieu de supprimer l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins et de revenir à un jardin de pleine terre permettant de développer les qualités paysagères de l'îlot ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.13 n'est pas acceptable ;
- considérant que bien que la présente demande ne précise pas si des travaux sont envisagés en façade avant de l'immeuble ; que les photos jointes à la présente demande montrent une façade dont certains éléments sont vétustes ; que la corniche en bois ainsi que les châssis, en bois également, semblent souffrir d'un manque d'entretien conséquent ;
- considérant au regard de ces photographies ; que les éléments en bois (corniche, châssis et porte d'entrée) semblent être d'origine ou du moins semblent avoir conservés la typologie des éléments d'origine ; que cette façade gagnerait en prestige si ces éléments étaient entretenus ;
- considérant de plus que bien que la maison ne soit pas reprise à l'inventaire du patrimoine bruxellois, celle-ci possède une valeur d'accompagnement, en particulier par son implantation (autour d'un rond-point) ; que dès lors il y a lieu de prévoir une restauration des éléments en bois (corniche, châssis et porte) et de conserver les divisions d'origine ;
- 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 supprimer la seconde cage d'escalier reliant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- de revoir les aménagements du 1^{er} étage, en conséquence, afin de retrouver deux chambres et une salle de bain ;
- de revoir les aménagements du rez-de-chaussée afin que l'espace WC ne se situe pas dans les pièces de vie du logement ;
- de prévoir une finition identique à celle de la façade arrière pour le mur de l'annexe côté mitoyen n°55 ;
- de supprimer la dalle dans la cour, et aménager un jardin planté ;
- de restaurer l'ensemble de la façade avant avec maintien de toutes les menuiseries (châssis, porte d'entrée, corniche) ;

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. en ce qui concerne le titre I art.4 (profondeur) et art.6 (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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B751/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bailli 1 1000 Bruxelles

Avenue Louise 191 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CHAZAL REAL ESTATE - S.R.L.

Objet / Betreft: créer un accès à la terrasse depuis la rue, modifier les baies donnant sur cette terrasse et transformer l'intérieur de l'horeca (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:

8

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1032/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de l'Araucaria 105 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Eva Sorin

Objet / Betreft: étendre le logement en duplex du rez-de-chaussée et sous-sol vers le jardin et réaménager le logement en 3 chambres

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:

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 50-30, 50-31 "Quartier de l'avenue de versailles" ILOTS COMPRIS ENTRE LES AVENUES WANNECOUTER, DE L'ARAUCARIA, DES PAGODES, LA RUE DE BEYSEGHEM, LE LASKOUTER ET LA RUE DES MOUTONS », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 07/04/1969 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à étendre le logement en duplex du rez-de-chaussée et sous-sol vers le jardin et réaménager le logement en 3 chambres ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/04/2013 (réf. P.U. A152/2012) ayant pour objet "transformer les 2 niveaux inférieurs de l'immeuble de 3 logements 1) reconstruction d'une annexe existante suivant le même gabarit 2) transformation de la partie arrière du sous-sol (niveau jardin et du rez-de-chaussée en un duplex 2 chambres et pose d'un escalier extérieur 3) pose de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques sur la moitié de la toiture plate" ;



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: 27/07/2022

- considérant que seul le gros-œuvre a été réalisé et que les travaux ne sont pas terminés, que le permis est périmé ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69),
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation au Titre I du R.R.U. article 4 (profondeur d'une construction) ;
 - dérogation au Titre I du R.R.U. article 6 (hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'en situation de droit, un logement 2 chambres est établi en duplex, au niveau inférieur (rez-de-jardin) et au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble rez-de-chaussée plus 2 niveaux avec toiture plate ;
- considérant que dans cette situation de droit, le logement comportait au rez-de-chaussée le séjour et la chambre principale et au rez-de-jardin et chambre secondaire, avec salle-de-douche et espaces de rangements ;
- considérant que dans cette configuration, les 2 niveaux communiquent via un escalier hélicoïdal vitré sur la façade arrière, et que la façade arrière présente un décrochement ;
- considérant qu'il existe deux terrasses, une pour le rez-de-jardin et une pour le rez-de-chaussée, et qu'un escalier extérieur permet de lier les deux terrasses ;
- considérant que dans la situation projetée, le décrochement est supprimé au rez-de-jardin par l'ajout d'un volume, et que le décrochement est réduit au rez-de-chaussée par l'extension d'un volume ;
- considérant que le logement est complètement reconfiguré, le séjour se situe à présent côté jardin au rez-de-chaussée, et la chambre principale se situe côté rue ;
- considérant que le volume de l'escalier de liaison n'est pas vitré, et qu'au rez-de-jardin, l'augmentation du volume permet la création d'une chambre de 9,45m² ;
- considérant que l'escalier extérieur est déplacé pour être plus ou moins au centre, au bout des terrasses ;
- considérant qu'au rez-de-jardin le projet déroge à l'article 9 du PPAS Versailles I, en ce que la profondeur maximale du volume construit excède les 15m ;
- considérant en effet que la profondeur totale du volume construit à ce niveau est de 16,4m ;
- considérant que cette extension déroge aussi au Titre I du R.R.U., article 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce que ce volume construit dépasse en profondeur et en hauteur les voisins gauche et droit, ceux-ci n'étant pas construits à cet endroit, que le dépassement avec le voisin gauche (le moins profond) est de 2m85 ;
- considérant cependant que ce dépassement avait déjà été autorisé lors du précédent permis sur la partie droite, que l'extension au niveau du rez-de-jardin ne se fait que sur la partie gauche afin d'aligner la façade arrière sur l'alignement le plus profond déjà autorisé ;
- considérant que cette partie de l'extension n'est pas de nature à gêner les voisins, vu qu'elle a lieu en sous-sol ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension déroge au R.R.U. Titre I article 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce que l'extension dépasse la profondeur des deux voisins immédiats ;
- considérant qu'un dépassement en profondeur avait été autorisé au rez-de-chaussée pour la partie droite, lors du précédent permis ;
- considérant qu'ici l'extension au rez-de-chaussée ne concerne ici que la partie gauche ;
- considérant que ce dépassement concerne surtout le voisin de gauche, le moins profond, et que ce dépassement est limité, de 90cm ;



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: 27/07/2022

- considérant que ce dépassement augmente les dimensions d'un local attenant à la cuisine du logement, mais que cette partie du local n'est pas utilisé pour l'aménagement de la cuisine équipée, qu'il servirait par exemple de coin déjeuner ;
- considérant que la parcelle sur laquelle s'inscrit le projet est particulièrement profonde ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable, que ce dépassement n'est pas de nature à gêner l'immeuble voisin ;
- considérant qu'une terrasse a été autorisée sur la façade arrière du rez-de-chaussée, et qu'un escalier extérieur relie ce niveau avec le rez-de-jardin ;
- considérant cependant que la demande prévoit de déplacer cet escalier, au départ inscrit dans la profondeur de la terrasse, pour le positionner en bout de terrasse, quasiment centré ;
- considérant qu'ainsi le projet augmente encore la profondeur totale de la construction de 1m70, qu'ainsi la profondeur totale depuis la façade à rue est de 19,52m ;
- considérant ainsi que cet escalier déroge au PPAS Versailles I article 9 (fixant une profondeur maximale de 15m), et au R.R.U. Titre I article 4 et 6 (la profondeur et la hauteur dépassant les gabarits voisins) ;
- considérant que cet escalier peut générer des vues vers les biens voisins, malgré un recul de 1m90 ;
- considérant qu'un tel dépassement n'est pas acceptable, que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le déplacement de l'escalier extérieur, et l'extension au sous-sol, ont en plus entraîné une légère modification de la terrasse du rez-de-chaussée du côté de la cuisine, qu'une découpe pour avoir l'échappée de tête dans l'escalier a été supprimée, qu'ainsi la terrasse est légèrement agrandie, dépassant ainsi du mur mitoyen œillère ;
- considérant qu'il y a lieu de modifier les plans, afin de supprimer la terrasse du côté de la cuisine au rez-de-chaussée, et de déplacer l'escalier extérieur, de le pivoter afin de le placer contre le mur séparant les 2 baies des chambres au rez-de-jardin ;
- considérant que le projet déroge au Titre II du R.R.U. article 8, en ce que le WC du rez-de-chaussée donne directement sur le séjour ;
- considérant que cet aménagement est nouveau, qu'il y a lieu de se conformer au R.R.U. et de prévoir un SAS entre le WC et le séjour / cuisine ;
- considérant dès lors que la dérogation est refusée ;
- considérant que le précédent permis octroyé faisait état d'une citerne de récupération d'eau de pluie – et des plans d'eau extérieurs – mais que le projet actuel ne fait pas mention de cette citerne, ni des plans d'eau ;
- considérant que ces éléments avaient un impact bénéfique sur la faune et la flore et que leur suppression n'est pas acceptable ;
- considérant ainsi, et à la vue des nouvelles toitures plates créées et zones imperméabilisées par les terrasses, qu'il y a lieu de réprévoir une citerne d'eau de pluie de 3700l de capacité, et de proposer un usage pour l'eau ainsi récupérée ;
- considérant que le précédent permis avait octroyé la création de ces extensions mais que les toitures plates étaient végétalisées ;
- considérant que dans le nouveau projet il n'est plus prévu de végétaliser les toitures plates ;
- considérant les biens faits qu'une toiture plate apporte, qu'il n'est dès lors pas acceptable de la supprimer, et qu'il y a lieu de la remettre ;
- 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 ;



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: 27/07/2022

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de supprimer la terrasse du côté de la cuisine au rez-de-chaussée
- de déplacer l'escalier extérieur et de le pivoter afin de placer contre le mur séparant les 2 baies des chambres au rez-de-jardin ;
- de prévoir un SAS entre le WC et le séjour ;
- de prévoir une citerne d'eau de pluie de 3700l et un dispositif de revalorisation de l'eau récupérée ;
- de prévoir une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'extension ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au PPAS Versailles I article 9 et au R.R.U. Titre I article 4 et 6 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction au rez-de-jardin, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Les dérogations au PPAS Versailles I article 9 et au R.R.U. Titre I article 4 et 6 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction au rez-de-chaussée et au R.R.U. Titre II article 8 (WC) sont refusées.



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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B758/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 32 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Abdelkader M'Rabeth

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale 3 façades suite à un permis de lotir (lot 12)

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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) (n°.1596 : lot n°11, délivré le 18/06/2010) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/05/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale 3 façades suite à un permis de lotir (lot 12) ;
- considérant que pour le lot n°11, c'est-à-dire le voisin immédiat à gauche, un permis d'urbanisme a été délivré le 25/02/2022 (réf. P.U. B1123/2020) ayant pour objet "construire une maison unifamiliale 3 façades" ;
- considérant que ce permis n'a pas encore été mis en œuvre ;
- considérant cependant que le lot 11 et 12 forment ensemble de 2 maisons « jumelles » ;



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: 27/07/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/06/2022 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° 1596 ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne le gabarit et l'implantation du bâtiment :

- considérant que le bien présente un gabarit de R+1+Toiture, conformément aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction 3 façades s'implantant le long du mitoyen à gauche ;
- considérant que le bâtiment est implanté avec une zone de recul de 8m28, et a une profondeur de 12m conformément au plan du permis de lotir ;
- considérant que la largeur du bâtiment est de 8m conformément au permis de lotir ;
- considérant que la hauteur sous corniche est de 6m et la hauteur au faite de 10m, conformément aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que le projet prévoit un garage dans le bâtiment, le long du mitoyen de gauche ;
- considérant que le permis de lotir n'indique pas d'emplacement de garage imposé pour le lot 11 et 12 mais qu'il n'interdit pas non plus d'avoir un garage ;
- considérant ainsi que cela respecte les prescriptions du permis de lotir et du R.R.U ;
- considérant cependant que le projet prévoit d'implanter une citerne en zone de jardin, sur le côté latéral droit de la maison ;
- considérant alors que le projet déroge aux articles 3 et 7 du permis de lotir (implantation & zones de cours et jardins, accès et parkings), les articles stipulant que d'une part les constructions en sous-sol sont autorisées uniquement dans les limites des zones de bâtisse indiquées au plan de lotissement et d'autre part que les zones de jardin doivent rester libre de toute construction ;
- considérant que la pose d'une citerne, et de ses raccords, implique l'évacuation d'un volume de terre en zone de jardin, que ce volume ainsi substitué par ces installations ne participe pas à absorber l'eau de pluie et participe au contraire à augmenter la vitesse à laquelle le sol est saturé en eau lors d'un orage ;
- considérant que justement l'imposition d'une citerne a pour but de compenser le fait que les sols absorbent moins d'eau (suite à l'imperméabilisation), qu'une telle implantation va donc à l'encontre de l'objectif fixé au permis de lotir ;
- considérant de plus qu'à proximité de la citerne, et de ses raccords, il n'est pas possible à la végétation de se développer (comme des arbustes ou des arbres à basses ou à haute tige) ;
- considérant de plus, vu leurs développements racinaires, qu'aucun arbre ne pourra s'implanter de manière durable aux abords de ces installations sans mettre en péril leurs bon fonctionnement ;
- considérant dès lors qu'une telle implantation va à l'encontre de l'affectation de ces zones, qui sont destinées à être des jardins plantés ;
- considérant cependant que la citerne pourrait être implantée en dessous d'une terrasse ou de l'allée carrossable, qu'une telle localisation n'impactera pas la capacité du sol à absorber l'eau de pluie (ces zones étant déjà imperméables) et qu'elles sont de toute façon libre de toute végétation ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable à condition de déplacer cette citerne et ses raccords sous la terrasse ou sous l'allée carrossable en zone de recul ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur du bien :

- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée sur caves, un premier niveau, et un étage sous toiture ;
- considérant que le sous-sol comporte 3 caves et un local chaudière ;



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: 27/07/2022

- considérant que le rez-de-chaussée comporte le hall d'entrée, un garage, l'espace séjour avec la cuisine, une arrière-cuisine et un WC ;
- considérant qu'au premier étage on retrouve un hall de nuit, avec 3 chambres, une buanderie, une salle-de-bain, et une salle de douche attenante à une chambre ;
- considérant que l'étage sous toiture est aménagé au profit de 2 chambres, un WC, une salle-de-douche attenante à une des chambres ;
- considérant que le projet prévoit un garage au rez-de-chaussée, mais que les dimensions de ce garage sont restreintes : 2m50 de large et 4m70 de profondeur ;
- considérant dès lors que le garage, destiné à un véhicule, ne peut accueillir en plus un vélo ;
- considérant que le demandeur explique utiliser ce garage pour une moto, ou une petite voiture ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que le projet prévoit de créer deux lucarnes, une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
- considérant que les lucarnes dérogent à l'article 6 du Titre I du R.R.U., en ce que les lucarnes dépassent le profil de la toiture de plus de 2m ;
- considérant que, pour la lucarne en façade avant, celle-ci est particulièrement massive, qu'en élévation elle fait 2m95 de hauteur, qu'elle occupe presque les 2/3 du développement de la façade ;
- considérant que cette lucarne est alignée au plan de la façade à rue, qu'elle est traitée comme le restant de la façade, c'est-à-dire en briques ;
- considérant ainsi que la lucarne interrompt la corniche et tend à faire percevoir le volume sous-toiture comme un étage franc ;
- considérant que la lucarne, pour une largeur de 5m30, ne présente une ouverture que de 3m40 ;
- considérant pourtant que le but d'une lucarne, ou fenêtre de toit, doit être d'apporter de la lumière naturelle, et non d'augmenter la surface habitable ;
- considérant de plus que la pièce dans laquelle se trouve cette lucarne fait 23m² et qu'il s'agit d'une chambre, que les dimensions sont déjà bien généreuses ;
- considérant que le bien voisin à gauche (lot 11), présente aussi des lucarnes ;
- considérant cependant que les lucarnes du lot 11 sont moins hautes, d'une hauteur de 2m50, soit 45cm de différence, et moins larges, d'une largeur de 5m07 extérieur ;
- considérant que la lucarne côté rue du lot 11 est entièrement vitrée, qu'elle est traitée comme une fenêtre de toit et non comme la prolongation de la façade à l'étage sous-toiture ;
- considérant dès lors que la lucarne proposée ici pour le lot 12 en façade avant ne s'intègre pas dans l'esthétique du voisinage, qu'il y a lieu de revoir la lucarne en façade avant pour la traiter comme une lucarne, c'est-à-dire avoir une face avant entièrement vitrée et un traitement de finition en bardage comme pour la lucarne prévue en façade arrière ;
- considérant que pour la lucarne en façade arrière, elle n'est pas non plus vitrée sur toute sa largeur, mais que la partie pleine est traitée par un bardage donnant l'illusion d'une grille ou d'un volet ;
- considérant que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public, et qu'elle s'intègre mieux dans le contexte voisin ;
- considérant dès lors, que moyennant ces modifications pour la lucarne avant, la dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit de placer une brique de ton gris clair sans joint ;
- considérant que les menuiseries sont en aluminium de ton gris foncé ;
- considérant que les gouttières et les descentes d'eau de pluie sont prévues en zinc pré-patiné ;
- considérant que le projet prévoit des bardages en zinc ou en aluminium gris-foncé, pour relier certaines fenêtres, au rez-de-chaussée entre l'entrée et la façade latérale, au premier niveau et dans la lucarne côté jardin ;
- considérant que le projet prévoit des tuiles de terre cuite en gris-foncé ;



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: 27/07/2022

- considérant que la demande prévoit de placer un mur œillère de 5m de long entre les 2 futures constructions des lots 11 et 12 ;
- considérant que le lot 11 prévoyait aussi de construire ce mur ;
- considérant cependant que la présente demande ne détaille pas les matériaux de ce mur, qu'il y a lieu dès lors de modifier les plans afin de préciser que le mur sera habillé avec les mêmes briques de parement que celles de la façade et que le couvre-mur sera soit en terre-cuite vernissée soit en pierre naturelle, comme imposé au permis de lotir ;
- considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort, et aux normes fixées par le R.R.U. et le permis de lotir ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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 déplacer la citerne et ses raccords sous la terrasse ou sous l'allée carrossable ;
- de modifier la lucarne en façade avant et la vitrer sur toute sa largeur et harmoniser son traitement avec celle de la façade arrière ;
- d'indiquer sur les plans que le mur œillère sera habillé avec les mêmes briques de parement que celles de la façade et que le couvre-mur sera soit en terre-cuite vernissée soit en pierre naturelle ;

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 3 et 7 du permis de lotir, et à l'article 6 du Titre I du R.R.U., en ce qui concerne l'implantation, les zones recul et de jardin, les lucarnes, 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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1102/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 375 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: L375

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureau par le remplacement des anciens murs rideaux des façades existantes par de nouvelles façades à hautes performances environnementales, en agrandissant le hall d'entrée ; par le changement de l'utilisation des locaux techniques (+11) en surface bureau et l'accessibilité des terrasses aux niveaux 10 et 11

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:

11

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 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) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est frappé d'un plan d'alignement par arrêté royal du 12/07/1864 ;
- considérant que le site est situé en zone d'accessibilité A ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/05/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau par le remplacement des anciens murs rideaux des façades existantes par de nouvelles façades à hautes performances environnementales, en agrandissant le hall d'entrée ; par le changement de l'utilisation des locaux techniques (+11) en surface bureau et l'accessibilité des terrasses aux niveaux 10 et 11 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 et jusqu'au 07/07/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPA), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction ;
- vu l'avis du SIAMU daté au 30/06/2022 et référencé T.1980.3512/19, émettant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivation dudit rapport » ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - l'avenue Louise est composée d'immeubles mitoyens de gabarit et typologie hétérogènes tantôt résidentiel, tantôt tertiaire et parfois des commerces au rez-de-chaussée ;
 - le long de l'avenue Louise, on retrouve à proximité de l'immeuble concerné par la demande, deux œuvres de Victor Horta, l'hôtel Max Hallet (n°346) et l'hôtel Solvay (n°224) ;
 - la parcelle concernée par la demande d'une superficie de 1046m², avec une largeur à rue de +/-15m sur une profondeur moyenne de +/-40m;
 - l'immeuble concerné par la demande est implanté sur le rond-point Louise, face au Jardin du Roi et de la sculpture « Phoenix 44 » de Strebelle, dans un cadre étoffé d'arbres imposants de part et d'autre de l'avenue (ces œuvres ainsi que la présence des hauts arbres sont cités par leur référencement au projet qui nous occupe ;
 - la parcelle entièrement bâtie, comporte l'immeuble à front de voirie et l'extension arrière des deux étages de sous-sol et du rez-de chaussée dans la zone de cour et jardin ;
 - la construction de l'immeuble date de 1974 ;
 - le gabarit de l'immeuble (rez +11) se compose d'un socle commercial (R+1) surmonté de 8 étages+ 2 étages en recul, recouvert d'un toit plat avec un local technique implanté contre le mur mitoyen gauche ;
 - la zone de cour et jardin est occupée par l'extension de l'immeuble limitée à un rez et deux étages en sous-sol occupés par un parking de 49 places et des locaux techniques ;
 - l'immeuble est accessible aux piétons depuis les n°375 et 377 de l'avenue Louise et l'accès au parking se fait par une servitude de passage depuis la rue Crayer au n°2 ;
 - l'affectation de l'immeuble est commercial au rez et 1^{er} étage occupés par un club de sport et les étages sont attribués à la fonction tertiaire ;
 - la construction mitoyenne gauche est un immeuble résidentiel de gabarit légèrement plus haut ;
 - la construction mitoyenne droite est un immeuble d'angle de gabarit beaucoup plus bas (Rez+2+ toiture à la mansard) ;
 - la façade à rue s'inscrit dans l'inflexion de la courbe du rond-point et se compose d'un socle en pierre de ton beige comprenant deux accès piéton et la vitrine du club de sport surmonté d'une saillie comprenant les étages et composée d'un mur rideau de ton brun foncé scandées par des colonnes en béton ;
 - la façade latérale droite est un pignon aveugle égayé d'une fresque dexxx ;
 - la façade arrière se compose de châssis en aluminium disposées en bandes horizontales et d'allège et montant en amiante/ciment de ton beige clair ;
 - la structure portante de l'immeuble est constituée d'un noyau central en béton et de colonnes en bétons en façades avant et arrière ainsi que les murs mitoyen ;
 - considérant que la situation existante de droit est la suivante :
 - le PU référencé 48L/73 délivré le 11/04/1974 autorise l'édification de l'immeuble de bureaux conçu par les architectes C.Emery, J.Baudon, P.Hayot - bureau A+U)
 - le PU référencé 105L/06 délivré le 11/10/2007 permet l'installation d'un Fitness au REZ +1;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

- le PE référencé BE:1.783.180 délivré le 18/03/2022 par Bxl Environnement et valable jusqu'au 17/04/2037 pour installations (chaudières au gaz à condensation CI3, un parking couvert (-1 et -2) avec 51 places (CI 1B) , installation de refroidissement (CI2) et transformateur statique (CI3) ;
 - considérant que la situation existante de fait est la suivante :
- les locaux technique représentés sur les plans d'origine au 11^{ème} étage sont aménagés en espace bureaux, dès la construction de l'immeuble avec pour preuve le relevé des taxes bureaux ;
- les toits plats non accessibles au 10^{ème} et 11^{ème} étage ont été aménagés en terrasse ;
 - considérant que le programme de la situation projetée est la suivante :
- le projet conserve le club de sport, la fonction tertiaire et l'aire de parking existant, sans modifier son gabarit existant ;
- la rénovation de l'immeuble de bureaux visant à améliorer les conditions d'utilisation, en matière de performances énergétiques et acoustiques et de la qualité de la lumière naturelle et artificielle en s'inscrivant dans les critères de durabilité (maintien du bâti, optimiser le confort, l'énergie, les matériaux, eau , déchets, ...) ;
- un système de gestion des eaux pluviales est proposé ;
- le projet prévoit un grand local vélo dans le parking existant afin d'augmenter la capacité à 30 vélos et divers aménagements intérieurs ;
 - considérant que les actes et travaux visent :
- déshabillage des façades existantes;
- à front de voirie : installation de nouveaux châssis, allèges et portes d'entrée et parement en pierre beige au niveau du socle et installation d'une nouvelle façade rideau en front de voirie du 2^{ème} au 11^{ème} étage ;
- création de garde-corps aux 10^{ème} et 11^{ème} étage ;
- en façade arrière : remplacement des châssis par un ensemble de châssis ouvrants, pose d'un isolant avec enduit de ton blanc du 1^{er} au 10^{ème} étage, pose d'un bardage en aluminium de ton bronze au 11^{ème} étage ;
- remplacement des façades du local technique en toiture par un bardage vertical en aluminium de ton bronze ;
- percer ponctuellement la dalle du 1^{er} étage afin d'agrandir le hall d'entrée principal ;
- réaménagement intérieurs divers ;

Affectation :

- considérant que le projet prévoit de légères modifications de superficies de plancher des affectations existantes en raison de l'agrandissement du hall d'entrée et des travaux portant sur les façades ;
- considérant que la surface commerciale est réduite de 47m² soit un total de 982m² ;
- considérant que la surface dédiée au bureau est augmentée de 53m² par rapport à l'existant, soit un total de 3653.65m² ;
- considérant que le nombre d'emplacement pour les voitures est maintenu à 49 places et le nombre d'emplacement vélos est augmenté de 8 à 32 places ;

Implantation et gabarit :

- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;

Enveloppe extérieure :



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: 27/07/2022

Façade à front de voirie :

- considérant que le projet prévoit de modifier le socle de l'immeuble en proposant 3 cadres verticaux englobant le rez et le 1^{er} étage inséré entre les trumeaux en pierre naturelle de ton beige ;
- considérant que l'accès principal est maintenue dans la travée de gauche et que l'accès au club de sport située dans la travée centrale est maintenu et élargi ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ancien mur rideau par une nouveau mur rideau du 2^{ème} au 11^{ème} étage;
- considérant que le projet prévoit de combler le creux de la façade existante située au 9^{ème} étage ;
- considérant que le projet prévoit une nouvelle composition du mur rideau et de ses châssis, en proposant des cadres métalliques verticaux reprenant chacun un double étage et séparés entre eux par des allèges pleine ;
- considérant que le rythme verticale proposé suit le rythme des colonnes portantes intérieures assurant la lisibilité de l'expression tectonique du bâtiment ;
- considérant que les châssis proposés sont en aluminium de ton bronze/laiton et s'inscrivent dans les tonalités du contexte donné par la sculpture de Strebelle (en face), la couleur des arbres de l'avenue Louise et un clin d'œil aux éléments en bronze des façades Art-nouveau de l'hôtel Solvay et Hallet situées sur l'avenue à proximité du lieu ; es façades des maison
- considérant que la pose du nouveau mur rideau nécessite de couper le bord des dalles existantes à hauteur des colonnes intérieures de manière à intégrer un pare-flamme et les techniques spéciales (chauffage, ventilation, ...) ;
- considérant par ailleurs que le nouveau mur rideau tel que proposé permet de préserver les vues et un apport de lumière maximal ;
- considérant que le projet maintient l'alignement au niveau de son socle du rez au +1, et une saillie du 2^{ème} au 9^{ème} étage inclus sur une épaisseur de 0.90m à une hauteur supérieure à 2.50m ;
- considérant que la nouvelle saillie se raccorde perpendiculairement à la façade latérale avec un retrait de 0.90m des axes mitoyens ;
- considérant que la largeur de la saillie est conforme à l'art.73 et 74 du RB ainsi qu'à l'article 10 du Titre I du RRU, en ce qu'elle ne dépasse pas une largeur de 0.90m pour une voirie de plus de 12.00 mètres de large, qu'elle s'inscrit[MS1] dans un gabarit limité par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la limite mitoyenne et qu'elle se situe au-delà des 2.50m de hauteur de la façade ;

Façade à arrière :

- considérant que le parti architectural retenu est de préserver la structure de la façade existante pour éviter la démolition et l'impact environnemental et les nuisances en intérieur d'îlot auprès des riverains ;
- considérant que le projet prévoit d'accentuer une composition horizontale par des allèges isolées et enduites et de prévoir des châssis ouvrants sur l'ensemble des fenêtres ;
- considérant que l'ensemble des châssis est proposé en aluminium de ton laiton/bronze et équipés de stores extérieurs de type screen intégré dans les rails latéraux permettant de s'acclimater à l'orientation sud-ouest de la façade ;

Garde-corps :

- considérant que le projet prévoit l'installation de gardes corps au 10^{ème} étage côté rue ainsi qu'au 11^{ème} étage côté rue et coté intérieur d'îlot et qu'ils constituent une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la situation existante fait état de toit plat non accessible au 10^{ème} étage en façade à rue ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2022

- considérant qu'il n'y a aucune ligne de vie qui était prévue dans le projet d'origine permettant d'assurer la sécurité des personnes de l'entretien ;
- considérant que le projet propose d'installer des garde-corps en bordure de la terrasse dans le prolongement du mur rideau existant ;
- considérant que le projet prévoit un châssis d'accès à la terrasse et qu'il vise par cet aménagement à rendre la terrasse accessible ;
- considérant que le 11^{ème} étage est pourvu de toitures plates inaccessible en situation existante de droit alors qu'en situation de fait ces terrasses sont accessibles et occupées ;
- considérant que ces terrasses ont une faible profondeur et ne sont pas susceptibles d'accueillir une grande capacité et dès lors ne sont pas source de nuisances pour le voisinage immédiat d'autant plus qu'elles sont réservées à des heures de bureaux
- considérant que l'aménagement de terrasses permet de doter les bureaux d'espaces extérieurs permettant une pause aérée et bénéficiant de vues paysagères sur l'avenue ;

Édicule technique sur le toit plat :

- considérant que le projet prévoit un bardage métallique de ton bronze/laiton sur l'ensemble des façades de l'édicule existant et que seul l'accès coté latéral est conservé ;

Toiture :

- considérant que le projet prévoit d'isoler la toiture plate et d'installer des panneaux de rétention des eaux pluviales visant la temporisation et leur récupération dans une citerne en sous-sol ;

Habitabilité :

- considérant que le projet prévoit d'agrandir le hall central en perçant la dalle du 1^{er} étage de manière à lui donner une double hauteur et en l'élargissant légèrement sur la droite jusqu'à la colonne en béton ;
- considérant que la demande prévoit la suppression de l'élément en saillie située au-dessus de l'entrée principale au 1^{er} étage ;
- considérant que le projet prévoit d'encadrer cette nouvelle entrée assurant la lisibilité de l'organisation intérieure en façade ;
- considérant que le projet prévoit de vastes plateaux permettant d'assurer la flexibilité en matière d'occupation
- considérant que le projet prévoit la création d'une trémie d'escalier au 10^{ème} étage contre le mur pignon de droite ;
- considérant que les locaux techniques dessinées sur les plans d'origine au +10, ont été dès l'origine occupée par la fonction tertiaire ;
- considérant que les preuves attestant l'existence d'une surface bureau à la place des locaux techniques sont jointes au dossier de permis d'urbanisme, tels que les brochures de commercialisation de l'époque et que les taxes bureaux payées en témoignent ;
- considérant que la superficie de ces locaux techniques est inférieure à 20% de la superficie de plancher[MS2] existante et de ce fait conforme à la prescription générale 0.9 du PRAS ;

Mobilité :

- considérant que le projet prévoit d'aménager au 2^{ème} sous-sol à l'endroit de la réserve sur les plans d'origine, un local pour le stationnement de 24 vélos ainsi qu'un noyau de sanitaires ;
- considérant que ce local est accessible depuis le parking existant ;



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: 27/07/2022

- considérant que le projet contribue à augmenter la capacité du nombre de vélos de 8 à 32 ;
- considérant que le nombre de places de stationnement pour véhicules à 4 roues et maintenus à 49 places ;
- considérant par ailleurs que la zone est très bien desservie en transport en commun ;
- considérant que le projet augmente de 48m² la superficie de bureaux et qu'il n'est pas sujet à augmenter considérablement le nombre d'occupant ;

Gestion des eaux pluviales :

- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est validée par le permis d'urbanisme d'origine ;
- considérant que le projet prévoit un système de gestion des eaux de pluie par:
 1. l'installation d'une citerne au 1^{er} sous-sol récupérant l'eau de ruissellement de la toiture ;
 2. l'aménagement de la toiture plate de l'annexe arrière en toiture verte ;
 3. l'installation de 3 citernes de 3000 litres au 1^{er} sous-sol permettant la récupération des eaux pluviales de la toiture de l'immeuble
 4. l'installation d'un groupe hydrophore permettant la distribution de l'eau récupéré pour l'usage des communs (entretien, WC vélos, arrosage, ...)

Techniques spéciales :

- considérant que de nouvelles pompes à chaleur réversible seront installées dans l'édicule technique en toiture en remplacement des chaudières existantes ;

Éclairage de nuit :

- considérant que le projet prévoit d'équiper l'immeuble d'un éclairage de nuit ;
- considérant que la scénographie nocturne proposée par la demande prévoit un éclairage ponctuel au niveau du socle sous forme de spots et des éléments intégrés dans l'épaisseur du mur rideau entre les éléments verticaux du 2^{ème} au 9^{ème} étage ainsi que les deux étages en retrait (+10 et +11) ;
- considérant que la couleur proposée de ces éclairages est dans un ton blanc chaud ;
- considérant que si l'éclairage de l'immeuble proposé vient souligner la verticalité de la structure de la façade, il est de nature à créer un halo de lumière important au milieu des arbres et à proximité de l'immeuble résidentiel situé à gauche, qu'il convient dès lors de limiter l'éclairage de l'immeuble à celui prévu au niveau du socle ;

Durabilité :

- considérant que le projet maintient la structure de l'immeuble limitant la démolition à son strict nécessaire pour moderniser l'immeuble de bureaux aux normes de confort et de sécurité actuelles ;
- considérant que le projet prévoit une étude de la gestion des eaux pluviales, visant le tamponnage par l'installation de 3 citernes de 3000 litres chacune et la récupération de ces eaux pour l'usage des communs (entretien, arrosage ...) ;
- 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 sous réserve :

- de supprimer l'éclairage intégré à la structure 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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1000/2021 (PU)

Adresse / Adres: Avenue de Meysse 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mehdi - Sarah Mechbal - Corty

Objet / Betreft: construire deux villas accolées et à abattre 14 arbres

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:

REPORTÉ

12



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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V100/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Van Campenhoutstraat 84 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Els Faems

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning en aanleggen van buitenruimtes

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:

- 13
- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
 - gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
 - gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
 - gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
 - gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
 - gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
 - gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
 - gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
 - gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
 - overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
 - overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 01/02/2022;
 - overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 17/06/2022;
 - overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning en aanleggen van buitenruimtes 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. 6 van titel I van de Gew.S.V. (dak - technische elementen);



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: 27/07/2022

- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat het goed is opgenomen in een vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Eigen huis van de beeldhouwer Pierre Braecke);
- gelet op het gunstig advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 30/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag een bestaande eengezinswoning betreft (S.V. ref. V227/2017);
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het verbindingsvolume, tussen de garage en het hoofdvolume, op het gelijkvloers te wijzigen;
- overwegende dat de bestaande zijgevel wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe gevel, afgewerkt met een gevelpleister (wit), voorzien van stalen schrijnwerk (wit) en een houten bakgoot (wit);
- overwegende dat de diepte wordt beperkt en de gevel zo transparant mogelijk wordt naar de koer;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de koer op het gelijkvloers te vernieuwen;
- overwegende dat de koer in de bestaande toestand al volledig ondoorlaatbaar was;
- overwegende dat de koer wordt heraangelegd met kasseien en stapstenen in blauwe steen om de toegankelijkheid tussen de verschillende niveaus te vergemakkelijken;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het plat dak van de garage aan te leggen als groen dak (22m²);
- overwegende dat de aanvraag voorziet om aan de achtergevel een buitentrap en terras te plaatsen;
- overwegende dat het bestaande afdak in witte PVC wordt afgebroken;
- overwegende dat er een buitentrap wordt geplaatst tussen het niveau van het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en een terras ter hoogte van de 1^{ste} verdieping, uitgevoerd in staal (wit);
- overwegende dat de terrasstructuur een bouwdiepte heeft van max. 2,34m op de gevel en de balustrade een hoogte heeft van 90cm;
- overwegende dat er aan de zijde van de gevel een plantenbak, eveneens uitgevoerd in staal (wit), wordt geplaatst met een breedte van 60cm van de mandelige grens, en een begroeid raster met een hoogte van 1m (1,90m boven het niveau van het terras en 65cm boven het mandelig profiel);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omwille van de verschillende elementen (balustrade, scherm) die boven het dak uitsteken;
- overwegende dat de verbouwing zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van de buitenruimtes en de gebruiksmogelijkheden;
- overwegende dat door de toevoeging van een terras op de 1^{ste} verdieping, een kwalitatieve buitenruimte wordt gecreëerd die gelinkt is aan de keuken;
- overwegende dat er oorspronkelijk een terras aanwezig was over de ganse gevelbreedte (archieven);
- overwegende dat het nieuwe terras op dezelfde plaats wordt voorzien, maar niet over de ganse gevelbreedte, er wordt afstand gehouden ten opzichte van de mandelige grens en de straat;
- overwegende dat de straatgevels zelf ongewijzigd blijven;
- overwegende dat de ingrepen slechts beperkt zichtbaar zijn vanaf de straat;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) aanvaardbaar is;

GUNSTIG advies.

De afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) wordt 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: 27/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T925/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Ter Plast 54 1020 Bruxelles

Rue du Siphon 30 1020 Bruxelles

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

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

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

14

- considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un arbre remarquable ;
- considérant que la demande vise à réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs ;
- considérant que le projet modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/05/2022 au 23/06/2022 et qu'une réclamation a été introduite, portant sur les éléments suivants :
 - la hauteur du bâtiment projeté côté rue qui prend comme référence le bâtiment voisin de 5 étages lui-même hors échelle ;
 - la qualité architecturale insuffisante pour un projet d'équipement public, notamment la hauteur libre de l'entrée principale au rez-de-chaussée et la hauteur sous plafond des étages du bâtiment à front de voirie ;
 - la gestion insuffisante de l'impact environnemental du projet, notamment le risque de contribuer à l'effet « îlots de chaleur », la végétalisation insuffisante sur la parcelle et l'insuffisance de solutions apportées pour la récolte des eaux de pluie ;
 - le Rapport d'Incidence est lacunaire notamment en ce qui concerne les projets en cours à proximité du bien et l'impact du projet sur la mobilité aux abords du site ;
 - le maintien des commissions de concertation virtuelles sans que la situation sanitaire ne le justifie ;
- vu le précédent avis de commission de concertation du 09/03/2021, unanimement défavorable au motif principal que l'avis SIAMU était lui-même défavorable et qu'une refonte du projet s'avérait nécessaire pour qu'il soit rendu conforme ;
- considérant qu'outre les remarques spécifiques à l'avis SIAMU, le projet avait suscité les commentaires suivants :



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: 27/07/2022

- l'expression architecturale de la façade principale se démarque exagérément du contexte bâti environnant ;
- le recul en oblique du dernier étage ne s'intègre pas non plus suffisamment dans l'environnement bâti ;
- les constructions entre le nouveau bâtiment à front de voirie et le bâtiment réaménagé en intérieur d'îlot sont visuellement trop imposantes et elles ne permettent pas l'aménagement d'une zone de pleine terre qui contribuerait à réduire l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot ;
- vu que l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/04/2022 n'a pas encore été réceptionné par l'administration, et que le contenu de celui-ci est susceptible d'influer fortement sur les conditions de délivrances du permis d'urbanisme ;
- considérant que l'objet initial de la demande reste similaire à la demande initiale, à savoir que :
 - la parcelle est actuellement occupée par un arrière bâtiment de rez-de-chaussée avec premier étage développant une superficie de 734m², affecté en équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) organisé avec la salle de prière au rez-de-chaussée et des classes et salles polyvalentes à l'étage ;
 - le site accueille actuellement 330 fidèles pour la prière et jusqu'à 80 élèves dans les salles de classe, et ce en occupation maximale ;
 - les locaux existants sont exigus et ne permettent pas une utilisation raisonnable de cet équipement ;
- considérant que le projet porte la surface totale de cet équipement à 1415m², hors logement de 97m², que cette superficie est répartie entre un bâtiment existant en intérieur d'îlot et un bâtiment neuf à front de voirie implanté entre deux constructions mitoyennes ;
- considérant que le projet modifié vise toujours à réorganiser le bâtiment arrière afin d'y aménager deux salles de prière, une au rez-de-chaussée, une au premier étage, sans modification du volume capable (uniquement des démolitions et reconstructions intérieures) ;
- considérant que le projet modifié maintient la construction d'un immeuble de 5 étages à front de voirie, comportant un hall d'entrée au rez-de-chaussée, des classes de cours aux étages +1 à +3, (10 classes, sanitaires et rangements), une salle de réunion et cuisine attenante avec réfectoire et rangement à l'étage +4, un logement 2 chambres (conciergerie) à l'étage +5 ;
- considérant que ce bâtiment à front de voirie s'inscrit dans les gabarits des immeubles attenants, lesquels sont légèrement plus élevés que la moyenne des autres bâtiments de l'environnement direct, mais pas au point de s'en démarquer exagérément ;
- considérant que le gabarit projeté est toutefois plus imposant que les immeubles situés en vis-à-vis qui présentent un gabarit rez +2 (correspondant approximativement au rez+3 projeté), mais que l'ensemble constitué de l'immeuble projeté et des immeubles mitoyens reste cohérent avec le rapport d'échelle du tissu urbain existant ;
- considérant que le dernier étage déroge au titre I article 6 en ce qu'il dépasse de plus de 3.00m le profil de l'immeuble voisin de droite, mais que cette dérogation est acceptable au vu de la hauteur du voisin de gauche qui présente un mur pignon plus haut que le gabarit projeté ;
- considérant toutefois que le recul en oblique du dernier étage se démarque exagérément de la typologie des immeubles avoisinants et qu'il serait préférable de prévoir un volume en recul de l'alignement de la façade afin d'assurer une meilleure transition visuelle entre les immeubles mitoyens ;
- considérant que l'aménagement du logement projeté au dernier étage de l'immeuble doit être revu en fonction des remarques ci-dessus, et ce dans le respect des normes d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que la demande modifiée maintient la présence d'un bow-window dérogatoire au titre I article 10 du RRU en ce qu'il dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, et que compte tenu du gabarit de l'immeuble il n'y a pas lieu d'en affirmer exagérément la présence visuelle en voirie, et qu'il convient donc de limiter la largeur du bow-window projeté aux 2/3 de la largeur de la 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: 27/07/2022

- considérant que le revêtement de façade proposé (bardage métallique de teinte claire) contribue à l'expression architecturale contemporaine du projet, mais que le motif fait de percements ovoïdes aléatoires se démarque exagérément du style dominant de la rue constitué de façades en brique alternant les styles éclectiques et modernistes d'inspiration art-déco relativement sobres, et qu'en conséquence il convient de proposer un motif moins tourmenté pour les bardages métalliques ;
- considérant que si le rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond suffisante que pour s'intégrer à l'expression architecturale de l'environnement bâti (2.80m), les portes d'entrée du lieu de culte ne sont matérialisées que par des châssis en aluminium de teinte claire entièrement vitrés, sans possibilité de les protéger de l'usure due au passage sur le trottoir ou de les occulter en aucune manière, et qu'il semble nécessaire de proposer une finition qui permette d'assurer la résistance aux chocs éventuels du vitrage et des proportions plus à même de représenter le statut d'équipement public du bâtiment ;
- considérant que le volume de liaison projeté entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la cage d'escalier de secours extérieur contre la façade arrière du bâtiment avant dérogent au titre I article 4 en ce qu'ils sont implantés au-delà de la profondeur bâtie des deux immeubles voisins ;
- considérant qu'en ce qui concerne la cage d'escalier de secours cette dérogation d'implantation est induite par la densité importante des classes de cours projetées et qu'il serait préférable d'en réduire le nombre ou la capacité d'accueil afin d'intégrer la cage d'escalier de secours au volume bâti et d'adapter la densité de l'intervention au contexte avoisinant ;
- considérant qu'il est nécessaire d'assurer la connexion entre les bâtiments avant et arrière et qu'à ce titre une dérogation au titre I article 4 du RRU est envisageable, mais que le patio projeté déroge au titre I article 13 du RRU qui recommande de ménager au moins 50% de superficie de la zone de cour et jardin en pleine terre car entièrement situé sur une cave, et qu'il serait préférable de ménager un plus grand espace extérieur, au moins partiellement planté en pleine terre, afin d'améliorer les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément occupé ;
- considérant que la salle de jeux prévue en cave de l'immeuble à front de voirie et débordant vers l'intérieur d'îlot semble difficilement utilisable tel que proposé car entièrement enterrée sans aucune vue vers l'extérieur et que l'imperméabilisation totale de la parcelle qui en découle rend cette implantation d'autant moins justifiée ;
- considérant que compte tenu de l'importance des interventions, il y a lieu de proposer un système de rétention et de récupération des eaux de pluies plus ambitieux que les citernes de 10000l prévues sous la salle de jeux en cave, et notamment de prévoir la végétalisation des toitures plates des bâtiments existants sur le maximum de leur superficie ainsi que la végétalisation des toitures neuves ;
- considérant que le projet ne vise pas à augmenter significativement la capacité d'accueil actuelle de ce lieu de culte, mais d'en améliorer le confort d'utilisation et de mieux l'intégrer à son environnement direct ;
- considérant que les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas d'y aménager d'emplacements de parking à l'usage des utilisateurs du lieu, qu'il existe une bonne desserte en transports en commun dans l'environnement immédiat, mais qu'il est nécessaire de prévoir des locaux de rangements vélo en quantité telle qu'ils puissent inciter les utilisateurs à diversifier leur moyen de locomotion ;
- considérant qu'il a été fait état que les documents relatifs à la présente demande n'étaient pas disponible sur la plate-forme numérique destinée à la consultation en ligne du dossier lors de l'enquête publique, mais que l'information sur la tenue de la dite enquête était correctement renseignée notamment via l'affichage public et que les documents étaient disponibles numériquement sur simple demande ; qu'en conséquence les objectifs d'information relatifs à l'enquête publique ont bien été rencontrés ;
- considérant, au vu des remarques émises ci-dessus, et en absence de l'avis préalable du SIAMU, qu'un avis favorable ne peut être émis sur la demande telle que présentée ;



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: 27/07/2022

Avis DÉFAVORABLE

Un avis favorable pourrait être émis à condition de revoir le projet en tenant compte des remarques suivantes:

- de diminuer la capacité d'accueil des classes de cours dans le bâtiment avant en vue de mieux intégrer cet équipement au quartier et d'intégrer la cage d'escalier de secours au volume bâti du bâtiment principal ;
- de démolir pour tout ou en partie le bâtiment en intérieur d'îlot afin d'aménager un plus grand espace extérieur, planté au moins partiellement en pleine terre conformément aux règlements en vigueur, afin d'améliorer les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément occupé ;
- de proposer une alternative à l'aménagement et l'implantation de la salle de jeux située actuellement en cave en vue d'en améliorer les qualités d'usage et dans le souci d'amélioration des qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ;
- de limiter la largeur du bow-window projeté aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- de proposer un motif moins tourmenté pour les bardages métalliques et qui s'harmonise mieux avec l'environnement direct ;
- de proposer des proportions et une finition du rez-de-chaussée en façade avant qui permette à la foi de symboliser le statut d'équipement public du bâtiment et d'assurer la résistance aux chocs éventuels des menuiseries extérieures ;
- de proposer un système de rétention et de récupération des eaux de pluies plus ambitieux que les citernes de 10000l prévues sous la salle de jeux en cave ;
- de prévoir la végétalisation des toitures plates des bâtiments existants et projetés sur le maximum de leur superficie ;
- de prévoir des locaux de rangements vélo en quantité telle qu'ils puissent inciter les utilisateurs à diversifier leur moyen de locomotion ;
- au dernier étage, prévoir un volume en recul de l'alignement de la façade afin d'assurer une meilleure transition visuelle entre les deux immeubles mitoyens ;
- l'aménagement du logement projeté au dernier étage de l'immeuble doit être revu en fonction des remarques ci-dessus, et ce dans le respect des normes d'habitabilité en vigueur ;



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