



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H969/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Harenheyde 81 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Túrker - Aygül Güler - Erker

Objet / Betreft: remplacer la toiture, remplacer les tuiles rouge par des tuiles noires, placer de l'isolation et du cimentage sur les façades latérales et arrières, remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc en façade avant, supprimer le portail, démolir le garage, démolir des annexes, rehausser le mitoyen de gauche, créer une extension en façade arrière au 1er étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2022 ;
- considérant que la demande vise à démolir le volume du garage et une partie des annexes, construire une extension en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, rehausser le mitoyen de gauche ; remplacer la toiture, placer un crépis sur isolant sur les façades latérales, remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc en façade avant, supprimer le portail et aménager 3 emplacements de parking en intérieur d'îlot (mise en conformité) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (Toiture)
- vu les 2 réactions à l'enquête publique portant sur la fermeture du chemin sur la parcelle ;
- considérant que les travaux ont déjà été partiellement réalisés ;
- considérant que de plus, 4 climatiseurs ont été placés en façade latérale entre le 23/09/2021 et octobre 2021 (streetview) ;
- considérant que la pose de ces climatiseurs n'a pas été sollicitée dans le cadre de cette demande ;
- considérant qu'une nouvelle baie a été placée au 1<sup>er</sup> étage en façade latérale ;
- considérant que la descente d'eaux pluviales de la corniche avant a été déplacée le long de la façade en arrière de l'alignement ;
- considérant que la porte d'entrée a été remplacée après mars 2019, que la toiture et les travaux d'isolation ainsi que la suppression du portail ont été réalisés dans la foulée ;
- considérant que le garage a été démoli en 2021 ;
- considérant que les châssis ont été remplacés après mai 2009 ;
- considérant que par rapport aux plans d'archives, une extension a été réalisée sur toute la largeur de la façade au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que les plans du permis autorisaient une extension uniquement du côté droit, laissant un retrait latéral par rapport au bien de gauche ;
- considérant que cette extension sur toute la largeur de la façade apparaît déjà sur les photographies aériennes de 1977 ;
- considérant qu'en situation de droit, le bien est composé comme suit :
  - sous-sol : caves ;
  - rez-de-chaussée (75m<sup>2</sup>) : living, salon, cuisine, extension dénommée véranda et wc extérieurs ;
  - rez-de-chaussée côté cours : un garage de 30m<sup>2</sup> accessible via l'allée carrossable ;
  - 1<sup>er</sup> étage (61m<sup>2</sup>) : 3 chambres, salle de bain ;
  - sous-toiture : grenier ;
- considérant que dans les faits le bien se compose comme suit :
  - sous-sol : caves inchangées ;
  - rez-de-chaussée : (75m<sup>2</sup>) living, salon cuisine, sanitaires ;
  - rez-de-chaussée côté cour/jardin : parking 3 voitures ;
  - 1<sup>er</sup> étage (75m<sup>2</sup>) : deux chambres, un dressing, une salle de jeux et une salle de bain ;
  - sous- toiture : chambre et salle de bain ;
- considérant que la situation projetée est similaire à la situation de fait, mais rajoute au rez-de-chaussée une véranda d'environ 18m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'une cour anglaise est créée pour accueillir la véranda et qu'un muret délimite la nouvelle terrasse ;
- considérant que l'ancienne citerne d'eaux pluviales se situait en façade arrière sous la nouvelle véranda ;
- considérant également que la situation de droit comporte une citerne d'eaux pluviales en façade arrière ;
- considérant que le formulaire de demande mentionne une situation inconnue ;
- considérant que les chambres de visite devraient être visibles ;
- considérant que si cette citerne a été supprimée lors des travaux, il y a lieu de replacer une citerne d'eau pluviale ;
- considérant qu'une rehausse de 91 cm du mitoyen gauche a été réalisée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que la construction de la véranda n'explique pas la rehausse du mur mitoyen gauche existant ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité l'extension de volume au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que cette extension existe depuis au moins 1977 et s'aligne sur l'extension existante et forme dès lors un volume homogène ;
- considérant que cette extension déroge au RRU titre I art 4 en ce que l'extension réalisée au 1<sup>er</sup> étage dépasse de 4.75m environ le bien de gauche ;
- considérant que cette extension déroge au RRU titre I art 6 en ce que cette extension dépasse le profil des deux biens contigus ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de cette parcelle et du bien sis au n°79, la perte d'ensoleillement sur celui-ci est minime ;
- considérant en effet que le bien voisin ne sera impacté que le matin et que l'ombrage porte sur peu de fenêtres ;
- considérant que par rapport au bien de droite, cette extension n'aura pas d'impact ;
- considérant que la véranda déroge également au RRU titre I art 4 et à l'art 6 en ce que celle-ci dépasse le profil des deux biens contigus ;
- considérant cependant, que cette véranda n'est située qu'au rez-de-chaussée, ne dépasse pas la hauteur initiale du mur mitoyen de gauche et dispose d'un retrait latéral par rapport au bien de droite ;
- considérant que les dérogations au RRU titre I art 4 et art 6 sont par conséquent acceptables ;
- considérant que le garage existant a été démoli ; et que le projet prévoit en compensation une zone de stationnement pour 3 voitures, à l'air libre à l'arrière de la maison, devant la véranda ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 12 en ce qu'un parking est prévu dans le jardin ;
- considérant que le RRU titre I art 12 prévoit que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. 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 que l'accès à cette nouvelle zone de stationnement se fait par l'entrée latérale ;
- considérant que ces parkings rentrent en conflit avec les aménagements du rez-de-chaussée ; le rez-de-chaussée étant destiné aux pièces de vie (salon, salle à manger et cuisine) ;
- considérant que l'implantation de ce parking à l'air libre est conflictuelle en ce que les pièces de vie ne disposent pas d'une vue directe sur le jardin ;
- considérant de plus qu'un parking à ciel ouvert induit de fortes nuisances en termes d'odeurs, de bruits et de vibrations sur les biens contigus de l'espace public en intérieur d'îlot ;
- considérant que les zones de cours et jardins sont dédiés aux aménagements paysagers et que ces aménagement doivent permettre d'assurer la quiétude du voisinage ;
- considérant en conséquence que cette dérogation n'est pas acceptable et que le parking d'un ou plusieurs véhicules ne peut être admis dans le jardin ni dans la zone de retrait latéral ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un jardin planté sur toute la parcelle ;
- considérant que la suppression du muret et du portail n'assure plus le front de bâtisse et est dès lors en dérogation au RRU titre I art 3 ;
- considérant également que le RRU titre I art 14 (clôture du terrain non bâti) prescrit que le terrain non bâti contigu à une voie publique et qui, soit est entouré de terrains bâtis, soit se situe dans un îlot dans lequel la surface des terrains bâtis occupe plus des trois quarts de la surface de l'îlot, est fermé à l'alignement ou au front de bâtisse par une clôture qui réunit les conditions suivantes : 1° être solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité ; 2° avoir au minimum 2 mètres de hauteur ; 3° présenter un relief dissuadant l'affichage ; 4° ne pas présenter un danger pour les passants ; 5° être munie d'une porte d'accès s'ouvrant vers le terrain ;
- considérant que la suppression du portail déroge au RB art 34 ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que le RB art 34 prescrit que tout propriétaire d'un terrain contigu à la voie publique est tenu de le clôturer par un mur ou un grillage à établir suivant l'alignement décrété. Les murs et grillages ainsi que leurs soubassements et couvertures doivent être en matériaux durables et avoir un aspect esthétique ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant en conséquence qu'il y a lieu de restituer une clôture munie d'un accès à l'alignement tout en maintenant par accès distinct ouvert au chemin allant de la rue Harenheyde à la chaussée de Haecht;
- considérant en effet que le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a décidé en date du 06/06/2019 de conserver ce chemin ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que bien que ce bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale, celui-ci observe une belle esthétique, et que cette intervention s'inscrit positivement dans la façade existante ;
- considérant par ailleurs, que le RRU titre I art 10 prescrit que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;
- considérant que les 4 unités extérieures des climatiseurs sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant qu'aucune donnée technique n'a été fournie concernant ces unités ;
- considérant que ces 4 unités risquent d'engendrer des nuisances sonores et qu'il y a lieu de les déplacer en façade arrière et de prévoir un bardage esthétique qui permet d'en atténuer le bruit et les vibrations ;
- considérant que l'isolation du pignon et de la façade arrière améliorent l'habitabilité du bien ;
- 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 les emplacements de parking dans le jardin ;**
- **déplacer les compresseurs des climatiseurs en façade arrière et prévoir un bardage esthétique qui permet d'en atténuer le bruit et les vibrations ;**
- **clôturer à l'alignement et conserver un accès au chemin ;**
- **prévoir un aménagement paysager pour le jardin et planter des arbres à haute tige ;**

**Les dérogations au RRU titre I art 4 (profondeur) et art 6 (toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1034/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Antoine Clesse 21 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Briec Dumont De Ghassart

Objet / Betreft: d'une part, remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc blanc et créer une annexe sur 2 niveaux en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, créer un nouvel accès de l'immeuble par le parc de la ligne 28 contigu, isoler la toiture et la façade arrière, créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture et enfin réaménager les 3 logements;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone de parcs et en zone d'habitation 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 17/08/2022;
- considérant que la demande vise à d'une part, remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc blanc et créer une annexe sur 2 niveaux en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, créer un nouvel accès de l'immeuble par le parc de la ligne 28 contigu, isoler la toiture et la façade arrière, créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture et enfin réaménager les 3 logements ;
- considérant que la régularité 3 logements dans l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 14/10/2020 sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant cependant que ce document est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré ;
- considérant également que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), art 6 (toiture) et art 12 (aménagement secours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la situation existante comporte 3 logements répartis comme suit :
  - Sous-sol : caves, sdb et cour de 14m<sup>2</sup>
  - Rez-de-chaussée : 1 appartement (+45m<sup>2</sup>) 1 chambre
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement (+45m<sup>2</sup>) 1 chambre
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement (+45m<sup>2</sup>) 1 chambre
  - Combles : grenier
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension sur deux niveaux réalisée sans autorisation préalable ainsi que le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en PVC ;
- considérant que la demande vise également, à réaménager l'appartement du rez-de-chaussée et à le transformer en duplex avec le sous-sol ;
- considérant qu'un accès vers le parc de la ligne 28 est créé dans la chambre via une excavation jusqu'au niveau de la baie d'entrée et quelques marches ;
- considérant que cet accès servira aux déplacements en vélo du demandeur ;
- considérant que cet aménagement est fort peu approprié pour une chambre et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'accès vélo dans la chambre ;
- considérant que le projet propose le réaménagement de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage avec la création d'une terrasse à l'arrière ainsi que le réaménagement de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage et à le transformer en duplex en y annexant le grenier avec démolition et reconstruction d'un plancher ;
- considérant que le projet prévoit la démolition de la couverture de toiture principale avec rehausse de 34 cm de la toiture due à l'ajout d'isolant ;
- considérant que le projet propose la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, côté parc ;
- considérant que les logements seront donc, en situation projetée, répartis comme suit :
  - Sous-sol : 3 caves
  - rez-de-chaussée et au sous-sol : Appartement 1 : Duplex trois chambres (11.5m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>), salon, salle à manger de 25m<sup>2</sup> (en décomptant l'escalier) et une cuisine de 12m<sup>2</sup>,
  - 1<sup>er</sup> étage : Appartement 2 : Appartement une chambre 14m<sup>2</sup>, salon cuisine de 25m<sup>2</sup> ( en déduisant le hall d'entrée d'1.6m<sup>2</sup>), salle de douche de 2.5m<sup>2</sup> et wc de 2m<sup>2</sup>,
  - 2<sup>ème</sup> étage et combles : Appartement 3 : Duplex deux chambres 15.8m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup>, salon cuisine de 25m<sup>2</sup>, salle de douche de 2.5m<sup>2</sup> et wc de 2m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il est à noter qu'un lave main dans les wc n'est pas suffisant ;
- considérant en effet que la salle de douche ne dispose pas de lavabo tant au 1<sup>er</sup> étage qu'au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le titre II du RRU s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 et art 6 en ce que l'extension réalisée dépasse le profil des deux biens contigus en profondeur et en hauteur et en ce que l'extension dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- considérant, au vu des photographies aériennes, qu'une partie de la couverture de cour est visible en 1996, que la couverture totale a été réalisée entre 1996 et 2004 ;
- considérant qu'en situation existante de fait (et sans autorisation préalable), le bien de gauche sis au n°23 et le bien de droite n°19 sont également construits sur la totalité ou la quasi-totalité de la parcelle au niveau du sous-sol ;
- considérant que l'intérieur d'îlot doit être au mieux préservé et que les dérogations, tant en profondeur, qu'en hauteur sont inacceptables ;
- considérant que l'ensemble des logements ne disposent plus de cour extérieure ;
- considérant de plus que le mur de clôture vers le parc n'est pas conçu pour soutenir un étage ;
- considérant que par conséquent les dérogations au RRU titre I art 4, 6 et 12 ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet prévoit une isolation par l'extérieur du mur de clôture ;
- considérant que le PRAS art 12 prescrit que ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés ;
- considérant que ces travaux ne sont pas conformes à la zone ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer cette isolation ;
- considérant que le projet densifie le bâtiment en terme de nombre de chambres ;
- considérant qu'il semble que les 3 logements existants ne comportaient chacun qu'une seule chambre ;
- considérant que l'ajout de 3 chambres impose d'améliorer les espaces communs, les espaces extérieurs ainsi que la superficie des séjours ;
- considérant que sur plan les superficies cuisine/séjour des prévoient une superficie de 28m<sup>2</sup> ;
- considérant cependant qu'après mesurage, ces espaces ne disposent que de 25m<sup>2</sup> ;
- considérant que pour le duplex aux deux derniers niveaux, cet espace est insuffisant pour répondre au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le duplex sous-sol/rez-de-chaussée présente un aménagement peu adéquat ;
- considérant en effet que l'espace de vie est divisé en 3 espaces distincts : un espace salon de 10m<sup>2</sup>, un espace salle à manger de 11m<sup>2</sup> et une cuisine de 12m<sup>2</sup> ;
- considérant que cet aménagement n'est pas cohérent pour un appartement 3 chambres et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que les changements de châssis par du pvc n'est pas cohérent avec la typologie du bien ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois ;
- 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 DEFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H816/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Heembeek 25 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ali El Moussaoui

Objet / Betreft: d'une part, créer des annexes en façade arrière du rez-de-chaussée au deuxième étage; créer un immeuble de rapport à la place d'une maison unifamiliale (mise en conformité); et d'autre part rehausser le bâtiment d'un étage et transformer l'esthétique des façades;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

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):**

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part, créer des annexes en façade arrière du rez-de-chaussée au deuxième étage ; créer un immeuble de rapport à la place d'une maison unifamiliale (mise en conformité) ; et d'autre part rehausser le bâtiment d'un étage et transformer l'esthétique des façades ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1959 (réf. TP 69629) ayant pour objet "construction d'un immeuble à 2 étages";
- considérant que l'étude des archives de ce bien indiquent que la situation de droit est une maison unifamiliale de type bel étage, qui ne présente pas de cave, mais bien 2 garages au rez-de-chaussée, les pièces de vie au premier étage et 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien présentant une toiture plate ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que les vues aériennes du bien indiquent que des transformations de volume ont été réalisées, à l'arrière, sans permis d'urbanisme, entre 2004 et 2009 au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la situation de fait fournie dans le dossier de demande de permis d'urbanisme indique que le bien se compose comme :
  - rez-de-chaussée : 2 garages et un studio
  - premier étage : pièces de vie
  - deuxième étage : 4 chambres ;
- considérant que l'extension réalisée sans permis d'urbanisme concerne au niveau du rez-de-chaussée la partie où se trouve le studio ; qu'un escalier a été aménagé plus profondément qu'initialement prévu entre le rez de jardin et le 1<sup>er</sup> étage ; que la situation de droit renseignait une petite terrasse côté droit sur la toiture du rez , qu'elle a été remplacée par une extension afin d'étendre la salle à manger au niveau du 1<sup>er</sup> étage; que cette extension a également été prolongée le long du mitoyen de droite afin d'y aménager la cuisine ; qu'au 2<sup>ème</sup> étage une extension a été créée le long du mitoyen droit afin de créer une 4<sup>ème</sup> chambre ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
  - Dérogation au RRU titre I art 3 (implantation de la construction)
  - Dérogation au RRU titre art 10 (Eléments en saillie sur la façade)
  - vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

### En ce qui concerne la situation projetée ;

- considérant que la bien se compose désormais comme suit :
  - rez-de-chaussée : 2 espaces de stationnement, un local vélo de 19m<sup>2</sup>, 3 caves et une buanderie ;
  - premier étage : un appartement 3 chambres donnant accès vers le jardin situé en façade arrière par un escalier ;
  - deuxième étage : un appartement 2 chambres ;
  - troisième étage (nouvellement créé) : un appartement 2 chambres ;
- considérant que l'accès au local vélo s'effectue par deux marches ;
- considérant qu'afin d'améliorer son accessibilité, il y a lieu de supprimer ces deux marches et d'y prévoir une rampe ;
- considérant que les appartements des deuxièmes et troisièmes étages présentent un espace extérieur privatif, sous forme d'une terrasse située le long du mitoyen droit ;
- considérant que les terrasses sont intégrées au volume bâti ;
- considérant que les appartements ainsi créés répondent aux prescriptions du RRU Titre II, en ce qui concerne les superficies planchers, hauteurs sous plafond, les superficies éclairantes nette ;
- considérant que la situation projetée prévoit également de revoir *le volume du bâtiment* en créant des annexes en façade arrière au premier et deuxième étage ;
- considérant que la profondeur du bâtiment est désormais de 14m25 ;
- considérant que le volume du bâtiment est également revu par l'ajout d'un troisième étage, portant le gabarit d'un R+2 à toiture plate à un R+3 à toiture plate ;
- considérant que la hauteur du bâtiment est désormais de 11m75 ;
- considérant que seul la parcelle de droite est bâtie ; que le nouveau volume s'aligne en profondeur et en hauteur au bien situé à droite ; qu'il est donc conforme aux prescriptions du RRU, Titre I ;
- considérant que le projet prévoit également de revoir *l'esthétique du bien* ;
- considérant qu'en façade avant la façade est enduite d'un crépi sur isolant de ton gris du premier étage au troisième ;
- considérant que l'isolation déborde d'environ 18cm par rapport à l'alignement et déroge donc au RRU titre I art 3 ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que cette saillie est située à moins de 2.50m de hauteur et déroge au RRU titre I art 10 ;
- considérant cependant que ces dérogations découlent de la volonté d'améliorer les qualités énergétiques du bien, qu'elles sont minimales et ne présentent pas de danger pour la circulation piétonne ;
- considérant que le rez-de-chaussée est traité en parement du type Rockpanel de ton noir ;
- considérant que les châssis mis en œuvre en façade avant sont en aluminium de ton noir ;
- considérant qu'afin de respecter au mieux la typologie originelle du bien, il y aurait lieu de revoir la composition de la façade avant en s'inspirant des dimensions des baies existantes ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- revoir la composition de la façade : proposer des teintes plus claires, s'inspirer de la façade existante au niveau de la composition des baies ;
- supprimer les marches d'accès au local vélo et prévoir une rampe.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P1337/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Prudent Bolslaan 57 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Thomas en Laura Schoenaerts-Verhaeghe

Objet / Betreft: het inrichten van een terras en een trap op het gelijkvloers en verhogen van de gemene muur met het n°55

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/12/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 01/08/2022;
- overwegende dat de aanvraag het inrichten van een terras en een trap op het gelijkvloers en verhogen van de gemene muur met het n°55 betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 05/05/2021 (ref. S.V. P279/2020) met als onderwerp "afbreken van de bijgebouwen en bouwen van een nieuw volume met de volledige breedte van het perceel tot en met de 1ste verdieping voorzien



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

van een groendak, beperkt verhogen van de scheidingsmuren ter hoogte van gelijkvloers met nr.59 en op de 1ste verdieping met nr.55”;

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/08/2022 tot 08/09/2022 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); bouwreglement (BR);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de eengezinswoning volgens de vergunning P279/2020 werd gerenoveerd;
- overwegende dat alleen de ramen van de achtergevel van het bijgebouw werden veranderd;
- overwegende dat aanvragers een extra zwevend terras met een reling willen bouwen, dat uitgaat op de nieuwe leefruimte achteraan de woning;
- overwegende dat het terras op hetzelfde niveau als de leefruimte zal liggen;
- overwegende dat, aanpalend aan buur nr. 59, het terras zoals aangevraagd op de vorige bouwaanvraag blijft, met een klein stuk terras en een grote trap;
- overwegende dat het project geen verhoging van de gemene muur met nr. 59 inhoudt;
- overwegende dat het zitgedeelte van het terras aanpalend aan buur nr. 55 ligt;
- overwegende dat de scheidingsmuur met het rechts mandelig bouwwerk nr. 55 met 30cm verhoogd wordt, over een lengte van 271cm, om het Burgerlijk Wetboek betreffende de zichten te respecteren;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art.6 (dakprofiel) want de scheidingsmuur aan de rechterkant wordt verhoogd en het terras en de reling zijn dieper en hoger dan de twee naastliggende bouwen;
- overwegende dat het terras en de reling lichte structuren zijn;
- overwegende dat het terras een buitenruimte van 9m<sup>2</sup> als verlengstuk van de eetkamer biedt;
- overwegende dat de tuin 138cm lager dan het gelijkvloers ligt;
- overwegende dat de aanwezigheid van een koer en ramen op niveau -1 het moeilijk maakt om het terras op tuinniveau in te richten;
- overwegende dat de buur nr. 55 zijn ondertekend akkoord op de verhoging van de muur heeft gegeven;
- overwegende dat bijgevolg de afwijkingen van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte) en art.6 (hoogte) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

**GUNSTIG advies.**

**De afwijking(en) van Gew.S.V., Titel I, art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art.6 (dakprofiel) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V6/2022 (PU)

Adresse / Adres:  
Chaussée de Vleurgat 123 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Ayako Aihara

Objet / Betreft: rehausser un immeuble de rapport afin d'y aménager 7 logements, modifier les baies au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

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:**

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone 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 03/01/2022 ;  
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2022 ;  
- considérant que la demande vise à rehausser un immeuble de rapport afin d'y aménager 7 logements, changer la destination de l'arrière du 1<sup>er</sup> étage de restaurant à logement, modifier les baies au rez-de-chaussée ;  
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 04/03/1991 (P.V. B.R./11/91) fait état des infractions suivantes: « Sans qu'un permis de bâtir n'ait été sollicité des travaux de transformation ont été entrepris dans l'immeuble susdit. Selon le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise l'immeuble est situé en zone d'habitation ;  
Au rez-de-chaussée un nouveau restaurant japonais est exploité. Au premier étage, dans la partie avant, un bar a été installé et, dans la partie arrière, un sauna, un bain japonais et des toilettes ont été aménagés. Les dispositions intérieures des locaux ont été modifiées.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

De plus, à la façade de l'immeuble, une enseigne lumineuse, à double face, avec textes "FÜRO-YA, Restaurant Japonais - Bar", (environ 120 x 60 cm) a été placée, sans autorisation, à 5 cm du mitoyen de gauche.» ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/08/2022 portant les références CP.1990.0401/6 ;
- considérant que cet avis relève plusieurs manquements graves en terme de prévention incendie ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment concerné par la demande présente un gabarit de 4 niveaux (rez + 3 étages) sous toiture plate, et comporte un restaurant au rez-de-chaussée avec un sauna et des bains en partie arrière du 1<sup>er</sup> étage, un studio en partie avant du 1<sup>er</sup> étage, un appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage et un second appartement 1 chambre au 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant qu'en situation de fait, diverses modifications ont été réalisées ;
- considérant que le restaurant s'est étendu sur l'entièreté du 1<sup>er</sup> étage, qu'un karaoké occupe la partie arrière du sous-sol tandis que des sanitaires ont remplacé les caves situées à l'avant ;
- considérant que la loggia à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage a été refermée ;
- considérant que les logements des étages ont été réaménagés en appartements 2 chambres ;
- considérant que la façade avant a aussi été modifiée : les divisions des châssis du rez-de-chaussée sont différentes de celles dessinées en situation de droit ;
- considérant que le projet vise tout d'abord à rénover et réaménager les étages existants ;
- considérant que le restaurant est limité au rez-de-chaussée, avec une grande cave à l'arrière du sous-sol et la possibilité d'y aménager également des toilettes ;
- considérant que l'escalier extérieur menant de la terrasse au sous-sol est remplacé par un escalier intérieur donnant un accès à cette cave depuis le restaurant sans devoir passer par l'escalier commun ;
- considérant que le sas d'entrée du restaurant est supprimé mais qu'il conserve une porte d'entrée distincte de celle qui mène aux logements, maintenant ainsi l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que le type d'établissement qui occupera ce restaurant n'est pas encore connu ;
- considérant que le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage sont aménagés chacun en un appartement 3 chambres, impliquant un changement de destination de restaurant à logement pour la partie arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que les pièces de vie sont déplacées à rue, tandis que 2 des chambres prennent place à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que la loggia à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage est rouverte ;
- considérant que 2 logements sont prévus au 3<sup>ème</sup> étage : un studio en façade avant et un appartement 1 chambre en façade arrière ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 8 (WC) en ce que les WC des salles-de-bains des appartements 3 chambres ne sont séparés des cuisines et séjours que par une seule porte ;
- considérant toutefois que ces salles-de-bains sont situées au bout d'une galerie et sont éloignées des pièces de vie ;
- considérant de plus que les appartements disposent également de toilettes fermées, isolées par un sas ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (normes minimales de superficies) en ce que l'appartement 1 chambre du 3<sup>ème</sup> étage ne comporte pas de chambre d'une surface de 14m<sup>2</sup> minimum ;
- considérant en effet que l'unique chambre de l'appartement fait 10m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'en situations de droit et de fait, ce local est une cuisine ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que l'ajout d'un studio en façade avant diminue les qualités d'habitabilité du logement existant au 3<sup>ème</sup> étage, notamment en le rendant mono-orienté ;
- considérant que le fait que cet appartement ne soit pas traversant pose des problèmes de sécurité (évacuation des personnes) ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre II, article 3 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer le studio afin de retrouver un logement plus qualitatif ;
- considérant que la demande vise également à rehausser l'immeuble de 2 étages afin d'y aménager 3 logements supplémentaires (un studio à l'avant du 4<sup>ème</sup> étage, un appartement 1 chambre à l'arrière du 4<sup>ème</sup> étage et un studio au 5<sup>ème</sup> étage), portant le nombre total de logements à 7 ;
- considérant que le volume prévu présente un retrait d'environ 1,8m par rapport à la façade avant au 4<sup>ème</sup> étage et d'environ 0,9m au 5<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le retrait est un peu plus important au 4<sup>ème</sup> étage afin que le studio puisse bénéficier d'une terrasse semi-couverte à l'avant ;
- considérant que le volume du 5<sup>ème</sup> étage, placé en porte-à-faux, est aligné aux façades avant de la partie supérieure des bâtiments voisins ;
- considérant qu'à l'arrière, la partie gauche du 4<sup>ème</sup> étage dépasse le volume voisin de gauche (le moins profond) de 3m sur une largeur de 4,1m ;
- considérant que la partie droite est un peu plus profonde mais conserve néanmoins un retrait de 96cm par rapport à la façade arrière de l'immeuble, et par rapport à celle du voisin de droite (le plus profond) ;
- considérant qu'au 5<sup>ème</sup> étage, le volume ajouté s'aligne à l'arrière à celui du voisin de gauche (le plus haut), tout en ne dépassant pas le gabarit le plus bas de plus de 3m (1,37m) ;
- considérant que cette rehausse respecte donc les prescriptions du R.R.U. en matière de profondeur et de hauteur des constructions mitoyennes ;
- considérant toutefois qu'elle est très perceptible depuis l'espace public ;
- considérant qu'elle est réalisée en structure bois et recouverte d'un enduit à la chaux de teinte blanche ;
- considérant que les châssis sont prévus en aluminium de teinte champagne ; que les garde-corps métalliques présentent également une teinte champagne ;
- considérant que ces matériaux et l'esthétique de la rehausse ne s'accordent pas à l'architecture du bâtiment existant ;
- considérant qu'il est envisageable de prévoir une rehausse du bâtiment, à condition de prévoir un retrait plus important au niveau du 5<sup>ème</sup> étage et de revoir la volumétrie et l'esthétique du volume ajouté ;
- considérant que l'appartement prévu au 4<sup>ème</sup> étage n'est pas traversant ;
- considérant qu'outre le fait qu'il ne dispose que d'une orientation nord-ouest, cette configuration des lieux implique de potentiels soucis en matière d'évacuation des personnes ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements afin de se conformer aux exigences du SIAMU ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que les garde-corps des terrasses ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant cependant qu'ils sont indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ;
- considérant qu'il s'agit de structures légères ;
- considérant que le garde-corps du 4<sup>ème</sup> étage en façade avant est situé légèrement en retrait par rapport au plan de façade ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la façade à rue sera rénovée et nettoyée ;
- considérant que la fenêtre du rez-de-chaussée est agrandie et dotée d'une imposte ;
- considérant que les menuiseries en bois du 1<sup>er</sup> étage, remplacées suite au permis de 1990, sont conservées ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que les fenêtres en PVC du 2<sup>ème</sup> étage sont remplacées par du bois et agrandies afin d'amener plus de lumière naturelle au séjour de l'appartement 3 chambres ;
- considérant que, suite à l'abaissement des allèges, des garde-corps semblables à ceux du 1<sup>er</sup> étage sont prévus devant ces châssis ;
- considérant que ces nouveaux châssis accentuent la verticalité de la façade ;
- considérant que le projet prévoit de conserver les châssis en PVC blanc du 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant qu'il y a lieu de remplacer également ces châssis par des menuiseries en bois ;
- considérant que la zone de cours et jardins est actuellement entièrement imperméabilisée ;
- considérant que le projet prévoit de réaménager la moitié de sa surface (soit 33m<sup>2</sup>) en jardin planté en pleine terre, et de planter 4 arbres moyennes tiges ;
- considérant que les toitures plates non utilisées par les terrasses sont végétalisées ;
- considérant qu'un local vélos pouvant accueillir 14 vélos est prévu en sous-sol ;
- considérant que chaque logement possède une cave en sous-sol ;
- considérant cependant que le projet ne prévoit pas de local d'entretien ni de local poubelles ;
- considérant qu'il serait souhaitable de prévoir un moins un local d'entretien commun répondant aux exigences du R.R.U., Titre II, article 18 ;
- considérant que l'escalier intérieur est conservé et restauré ;
- considérant que le réaménagement du restaurant et du sous-sol, la verdurisation de la cour et des toitures constituent des améliorations par rapport à la situation existante ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant toutefois que le programme proposé au niveau des logements est trop lourd pour ce bâtiment et ne répond pas aux réglementations en matière de prévention incendie ;
- 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 DEFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P107/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Prés Communs 97 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ahmet Bas

Objet / Betreft: d'une part agrandir le bâtiment arrière (mise en conformité); et d'autre part construire une extension sur 2 étages à l'arrière d'un immeuble de 3 appartements ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/02/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/07/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part à construire une extension sur 2 étages à l'arrière d'un immeuble de 3 appartements ; et d'autre part à agrandir le bâtiment arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/08/2022, portant les références CP.1991.0629/3 ;
- considérant que les conditions émises dans cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant qu'en situation de droit, le bien sur lequel porte la demande est un immeuble de gabarit rez + 2 étages + toiture à versants, avec des caves en sous-sol et un niveau sous combles non aménagé ;
- considérant qu'il apparaît que le bâtiment a été construit en miroir par rapport aux plans de la situation d'origine, datant de 1937, et que la toiture à versants n'a jamais été réalisée ;
- considérant qu'il comporte, en situation de droit, un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres aux étages ;
- considérant que la situation de fait présente 3 appartements 1 chambre, répondant mieux aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que le projet vise à construire une extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, afin d'y réaménager deux appartements 2 chambres, répondant aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- considérant que la façade arrière de cette extension s'aligne en profondeur à celle de l'annexe présente sur la gauche de la parcelle ;
- considérant que la nouvelle extension dépasse cette annexe existante en hauteur, d'une vingtaine de centimètres, en raison de l'évolution des techniques de construction ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que l'extension projetée dépasse les gabarits des constructions voisines, tant en hauteur qu'en profondeur ;
- considérant que la nouvelle construction est située du côté du voisin le plus haut (côté droit) et n'aura donc pas d'impact sur le voisin le plus bas, d'autant plus qu'elle présente un retrait de 2,94m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant que, par rapport à la situation existante, le mur mitoyen doit être rehaussé de 26cm afin de construire l'extension, sur une longueur de 2,95m
- considérant que les dérogations sont minimales, n'entraînent pas de nuisances pour les voisins et sont donc acceptables ;
- considérant que la façade arrière de la nouvelle extension est prévue en crépis sur isolant de ton blanc, avec des châssis en PVC blanc ;
- considérant que des sas sont créés afin de séparer les sanitaires des 2 appartements des pièces de vie ;
- considérant que ceux-ci donnent actuellement directement dans la cuisine ;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée n'est pas modifié ;
- considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les nouvelles et larges baies vitrées prévues en façade arrière ne donnent pas de vues gênantes sur l'appartement du rez, par le lanterneau existant sur la toiture plate (non accessible) ;
- considérant qu'il apparaît que la remise existante à l'arrière de la parcelle a été agrandie par rapport à la situation de droit ;
- considérant en effet qu'une construction était déjà présente en fond de parcelle en situation de droit, mais présentait une forme de L, plus courte du côté gauche que du côté droit ;
- considérant que la remise actuelle possède une forme rectangulaire, a été raccourcie du côté droit de la parcelle, mais allongée du côté gauche ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que cette remise dépasse les gabarits voisins et les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que sa hauteur dépasse de 20cm à 60cm celle du mur de clôture ;
- considérant que cette construction présente déjà ce gabarit sur les photos aériennes de Bruciel datant de 1996 ;
- considérant qu'elle n'a jamais suscité de plaintes de la part des voisins ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la majorité de la zone de cours et jardins a été dallée, ne laissant que 11,3 % de sa surface en pleine terre ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022*

- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ;
- considérant que la parcelle est située dans une zone inondable et qu'il est donc indispensable de retrouver de la pleine terre dans les intérieurs d'îlots ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins afin de retrouver une surface perméable, en pleine terre et plantée, équivalente au minimum à 50% de sa surface totale (bâtiment de fond de parcelle compris) ;
- 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 revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins afin de retrouver une surface perméable, en pleine terre et plantée, équivalente au minimum à 50% de sa surface totale (bâtiment de fond de parcelle compris) ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V296/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 345 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Daniel Dewitte

Objet / Betreft: démolir une annexe et une veranda pour construire une nouvelle annexe avec lanterneau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

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:

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/03/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2022 ;
- considérant que la demande vise à démolir une annexe et une véranda pour construire une nouvelle annexe avec lanterneau ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été déposé le 08/10/2022, (réf. P.U. V831/2020) ayant pour objet " démolir une annexe et une véranda pour construire une nouvelle annexe avec lanterneau" ;
- considérant que ce projet avait été soumis aux mesures particulières de publicité du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants :



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- considérant l'unique réaction à cette enquête publique, portant sur la profondeur de la nouvelle extension ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 07/04/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Avis FAVORABLE sous réserve de :
  - réduire la profondeur du volume afin d'être conforme au R.R.U. Titre I art. 4 (ne pas dépasser de plus de 3m le voisin de droite) ;
  - augmenter la hauteur sous plafond à 2,50m afin d'être conforme au R.R.U. Titre II art. 4 ;
  - proposer un aménagement de jardin avec au moins 50% de la surface en jardin planté en pleine terre afin d'être conforme au R.R.U. Titre I art. 13 ;
  - prévoir une citerne d'eau de pluie avec volume tampon d'au moins 2400l de capacité ;
  - supprimer le brise-vue et déplacer ou réduire la baie de l'extension afin que le projet soit conforme au code civil ;
- considérant que ce permis a été abandonné par le demandeur le 15/04/2021 ;
- considérant que la présente demande a pour but de reprendre le projet abandonné et de le modifier afin de répondre, en partie, à l'avis de la CC ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est établi comme suit : une maison unifamiliale dont l'année de construction n'a pas pu être définie précisément, sur caves, avec un rez-de-chaussée comportant le séjour et la cuisine, un premier étage avec la chambre parentale et la salle-de-bain, et un étage sous toiture avec la chambre des enfants ;
- considérant que, dans la situation de fait, il existe une extension au rez-de-chaussée, et dans son prolongement une véranda ;
- considérant que la profondeur totale de ces 2 annexes dépasse le voisin le moins profond de 452cm ;
- considérant que la véranda a été construite entre 1987 et 1996 au vu des vues aériennes mais qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour cette intervention ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la véranda actuelle, réalisée en infraction, induit des jours et des vues vers la parcelle de droite ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 6 (toiture - hauteur) en ce que la nouvelle extension est plus haute que le voisin le plus bas à droite au n°347, de 84cm au droit de son extension ;
- considérant aussi que la nouvelle extension est plus profonde que le voisin droit et que la hauteur du projet atteint 318cm depuis le sol de la terrasse du voisin droit ;
- considérant que l'extension est encore rehaussée ponctuellement par le lanterneau de 14cm, dans la partie médiane de l'extension ;
- considérant que le lanterneau n'entraîne pas de perte de vue ou de lumière pour les voisins, et que le dépassement en hauteur de l'extension par rapport au voisin droit est très limité (18cm), que le projet respecte le RRU en termes de profondeur maximale admissible ;
- considérant dès lors que la dérogation au RRU Titre I article 6 (hauteur de l'annexe arrière) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardin est aménagée avec un dallage sur plus de 50% de sa surface ;
- considérant qu'il s'agit de la situation actuelle de fait ;
- considérant que le projet prévoit une première terrasse de 7,09m<sup>2</sup>, le long de l'extension, à même hauteur que le rez-de-chaussée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que le projet prévoit une seconde terrasse, dans le jardin de 15,16m<sup>2</sup>, bordée d'une zone de végétation en pleine terre pour 11,3m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette seconde terrasse est conçue sur des dalles drainantes ;
- considérant que le projet prévoit aussi en contrepartie une citerne de récupération d'eau de pluie de 1,8m<sup>3</sup> avec un volume tampon de 0,25m<sup>3</sup> ;
- considérant cependant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;
- considérant que l'aménagement de ces zones dallées se fait au détriment du développement de la faune et de la flore ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer, en plan, la zone dallée de 15,16m<sup>2</sup> au profit d'une pelouse ;
- considérant dès lors que la dérogation au RRU Titre I article 13 est refusée ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous-plafond) en ce que la hauteur sous-plafond dans l'extension ne fait que 2,27m au lieu de 2,5m, alors qu'il s'agit du séjour ;
- considérant cependant que sur plus de la moitié de l'espace nouvellement construit, il existe un lanterneau offrant une hauteur est de 2,8m sous le lanterneau ;
- considérant de plus qu'une hauteur de 2,27 n'entrave pas l'habitabilité des lieux, d'autant que cette hauteur ne concerne qu'une bande 41 à 50 cm le long des mitoyens, une zone d'1m30 le long du châssis vitré et une zone d'1m60 entre le séjour et la cuisine ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 8 (WC) en ce que le projet prévoit de déplacer le WC existant mais ne prévoit pas 2 portes entre le WC et le séjour ;
- considérant néanmoins que la situation projetée améliore la situation de fait, le WC n'étant plus directement dans le séjour mais dans un espace « hall d'entrée » relié au séjour ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit le placement d'un nouveau brise vue de 2m20 de hauteur au droit de la terrasse située le long de l'extension ;
- considérant qu'il semble y avoir une erreur de dessin car ce brise vue n'apparaît pas sur l'élévation « façade gauche », seul un trait un niveau +0,90 apparaît, ce qui correspond à la hauteur du brise vue avec le n°343 ;
- considérant qu'il y a lieu de corriger l'élévation « façade gauche » ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer la terrasse en dalle drainante et ne conserver que la terrasse pavée qui fait 7,9 m<sup>2</sup>, au profit d'un jardin planté en pleine terre ;**
- **corriger le brise-vue en élévation « façade gauche » et limiter sa hauteur à 1m90 ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU Titre I article 6 (toiture - hauteur) pour la partie jouxtant l'extension du voisin droit au n°347 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

### Les dérogations aux :

- R.R.U. Titre I art. 6 en ce qui concerne la hauteur de l'annexe ;
- R.R.U. Titre I art. 13 en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ;
- R.R.U. Titre II art. 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond ;
- R.R.U. Titre II art. 8 en ce qui concerne les WC ;

sont acceptées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1394/2022 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue du Noyer 299 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Laurent Delisee

Objet / Betreft: diviser et transformer une maison uni-familiale avec rez commercial en 2 unités de logement ( duplex et triplex), démolir partiellement l'annexe arrière et modifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet en date du 14/07/2022 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que la demande vise à diviser et transformer une maison uni-familiale avec rez commercial en 2 unités de logement ( duplex et triplex), démolir partiellement l'annexe arrière et modifier la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée 25/08/2022 et jusqu'au 08/09/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 15. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ; application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'unique réaction émanant d'un comité de quartier portant sur le nombre d'unité de logement à limiter à 2, sur les menuiseries à prévoir dans leur forme et style et matériaux d'origine, sur la nécessité de prévoir la perméabilité de la parcelle et sur la nécessité de prévoir une cave par logement, un local permettant le stationnement pour 4 vélos et une poussette ;
- considérant que l'avis du SIAMU portant la référence T.2022.0665/1 et daté du 08/08/2022 vise un avis favorable sous réserve des conditions reprises dans la section « motivations » dudit rapport ;
- considérant que la description des caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
  - le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel ;
  - la rue à caractère patrimonial ( reprise à l'inventaire du patrimoine bâti Bruxellois) se compose de maisons unifamiliales et de rapport construites pour la plupart entre 1895 et 1914 et parfois dotées d'un rez commercial et/ou d'un atelier arrière ;
  - la parcelle présente une largeur à rue de 5.35mm et s'étend sur une profondeur de +13.20m ;
  - le bien faisant l'objet de la demande est une maison unifamiliale à rez commercial, construite entre deux maisons mitoyennes légèrement plus hautes ;
  - le gabarit du bien comprend un sous-sol, 3 niveaux hors sol et un comble sous une toiture à double versant ;
  - la profondeur de construction s'étend sur quasi la totalité de la parcelle exceptée une petite cour arrière ;
  - la façade du bien s'élève à partir du rez, marqué par une devanture commerciale intégrant une seule porte d'entrée, sur deux étages marqués par deux travées ;
  - les revêtement de la façade à rue sont : des carreaux céramique de ton foncé encadrant la devanture commerciale ( en alu de ton doré), un enduit à faux joint blanc aux étages avec des châssis à imposte en bois soulignées par une large corniche en bois débordante ;
  - le bâtiment a été construit avant 1932 et de ce fait est inscrit d'office à titre provisoire dans l'inventaire immobilier de la région, conformément à l'article 333, al 1er du CoBAT ;
- considérant que l'historique des permis d'urbanisme est la suivante :
  - P.U TP 1845 délivré le 28/07/1899 : édification d'un immeuble commercial et 1 logement ;
  - PU TP 1845: délivré le 18/10/1901 : construction annexe arrière limité au rez ;
  - PU TP1845 délivré le 16/06/1903 : modification de la toiture ;
  - PU TP 1274 délivré le 24/09/1907: modification du rez commercial et aménagement des combles ;
  - PU TP 81002 délivré le 18/04/1969 : transformer la façade à rue ;
- considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :
  - maintien du gabarit existant de la maison et réduction de l'annexe à l'arrière ;
  - suppression de la devanture commerciale et de ses enseignes ;
  - construction d'un sous-bassement à rue ;
  - installation d'une nouvelle porte d'accès en retrait à l'alignement ;
  - installation de nouvelles menuiseries au rez : châssis en pvc gris foncé ;
  - suppression de la descente d'eau traversante intérieure ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- installation d'une nouvelle descente d'eau en zinc et revêtement en carrelage noir ;
  - démolition partielle des constructions arrières ;
  - aménagement d'une terrasse arrière au rez ;
  - aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - percement des dalles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
  - construire un escalier privatif entre le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
  - démolition de l'escalier de meunier reliant les 3<sup>ème</sup> étage (sous-comble au grenier) ;
  - installation d'un nouvel escalier reliant le 3<sup>ème</sup> étage à l'ancien grenier ;
  - démolition et placement de nouvelles cloisons ;
  - réaménagement spatial pour organiser deux logements au sein de l'immeuble ;
- considérant que la description de la situation projetée telle qu'introduite se caractérise comme suit :  
En matière de changement d'affectation :
- considérant que le programme de la demande vise à modifier la typologie de la maison unifamiliale à rez commercial en supprimant le commerce et en proposant la division du bien en deux logements ;
  - considérant que la superficie de plancher de l'immeuble est de 215m<sup>2</sup>, soit supérieure à 160m<sup>2</sup> ;
  - considérant que la demande prévoit deux unités de logements dotés d'espace privatif extérieurs ;
  - considérant que les combles tels qu'aménagés dans la demande ne constituent pas une unité de logement mais comprend un espace accessoire au triplex projeté ;
  - considérant que la demande vise la mixité d'unités de logement de tailles diverses, soit 90m<sup>2</sup> 2ch et 110m<sup>2</sup> 3 ch. ;
  - considérant que la création des deux logements projetés au sein de l'immeuble existant ne présente pas de dérogations aux normes d'habitabilité établies par le RRU Titre II ;
  - considérant que la suppression du commerce au profit du logement est conforme aux prescriptions du PRAS ;
  - considérant que le principe de la division d'un logement unifamilial en 2 unités de logement peut s'envisager pour les motifs exposés ci-dessus sous réserve de l'analyse en matière de gabarit et d'aménagement intérieur ;
- En matière de volumétrie et façades :
- considérant que la demande prévoit des modifications portant sur la volumétrie, sur la typologie des façades à rue et coté arrière ;
- Façade à rue :
- considérant que le projet prévoit de modifier la typologie de la façade à rue, en supprimant la devanture commerciale existante et en proposant une nouvelle composition du rez, au motif que l'immeuble sera affecté exclusivement à du logement ;
  - considérant que la demande propose une nouvelle composition voulue asymétrique pour le rez de chaussée à rue marquée par une porte d'entrée adjointe à une fenêtre sur allège ;
  - considérant que les matériaux proposés pour le rez-de-chaussée sont des châssis en PVC de ton gris avec un habillage en aluminium et un parement en carrelage noir ;
  - considérant qu'aux étages, le projet prévoit le maintien des baies et du revêtement existants ( cimentage blanc à faux -joints) et le remplacement des châssis en bois par de nouveaux châssis en PVC de ton gris ;
  - considérant que le projet déroge à l'article 15 du RGBQ en ce que les matériaux utilisés pour le revêtement des façades à rue doivent, par leur nature et leur couleur, être en harmonie avec les constructions traditionnelles présentes dans le quartier et que tout type de revêtement synthétiques et bardage sont proscrits ;
  - considérant que tout projet relatif aux façades à rue doit se référer à l'article 15 du RGBQ qui prône des matériaux conformes au caractère du quartier et identiques pour l'ensemble de la façade ;
  - considérant que le parement en carrelage noir tel que proposé au rez-de-chaussée ne constitue pas un revêtement adéquat à la typologie du bien désormais affecté exclusivement à du logement et d'inspiration néo-classique, ni au caractère architectural du quartier particulièrement cohérent ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que de manière générale le remplacement des châssis permet d'améliorer la performance énergétique du bien ;
  - considérant cependant que le remplacement des châssis de fenêtres existants en bois par des châssis en PVC déroge au RGBQ, article 21 en ce que ceux-ci ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
  - considérant que les matériaux et le profil épais et lisse des châssis tels que proposés ne s'accordent pas avec le type d'inspiration néoclassique de la façade et ne respectent pas le profil des châssis d'origine ;
  - considérant qu'il y a lieu de rétablir une cohérence architecturale sur l'ensemble de la façade et de prévoir des menuiseries et châssis en bois en s'inspirant de la forme, des matériaux et teinte d'origine ;
  - considérant que les dérogations aux articles 15 et 21 au RGBQ ne sont pas acceptables ;
- Façade arrière et création d'une zone de cour et jardin :
- considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe arrière existante afin d'aménager une terrasse de 5m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et d'agrandir la baie du 2<sup>ème</sup> étage en créant une terrasse couverte ;
  - considérant que les modifications apportées à la façade arrière telle que projetée sont les suivantes : l'ouverture du rez-de-chaussée par une nouvelle baie munie d'une porte fenêtre ainsi qu'une baie agrandie au 2<sup>ème</sup> étage bordée d'un garde-corps métallique de ton gris ;
  - considérant que dans l'ensemble, le principe de démolition de la petite annexe arrière permet de doter la parcelle d'une zone de cour et jardin à ciel ouvert et contribue à dédensifier les intérieurs d'îlot ;
  - considérant cependant, que le projet pourrait améliorer la gestion de l'intérieur de l'îlot, en prévoyant un système de récupération des eaux pluviales par l'installation d'une citerne enterrée permettant le tamponnage des eaux pluviales et d'un revêtement de terrasse semipermeable voire la création d'une partie en pleine terre ;
  - considérant qu'il y a lieu de prévoir un système de récupération des eaux pluviales et de proposer un revêtement semi-perméable de la terrasse ou une partie en pleine terre ;
- En matière d'aménagement intérieur :
- considérant que la description de l'aménagement des deux logements tels que prévus par la demande est la suivante :
  - considérant que la demande vise la création d'un duplex (2ch) de 77m<sup>2</sup> entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage et un triplex (3ch) entre le 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage de 111m<sup>2</sup> ;
  - considérant que dans l'ensemble les logements projetés répondent aux normes d'habitabilités ;
  - considérant que l'aménagement du sous-sol prévoit le maintien des deux caves existantes et prévoit un local poubelle en dessous de la cage d'escalier existante ;
  - considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée prévoit la création d'un hall commun distribuant les accès à un local vélos (5), à la cage d'escalier existante, au logement (1) organisé en duplex avec le 1<sup>er</sup> étage ;
  - considérant que la création du logement (1) en duplex, nécessite de percer la dalle et d'installer un escalier privatif ouvert sur la cuisine et menant vers l'étage de nuit sis au 1<sup>er</sup> étage ;
  - considérant que l'escalier projeté occupe une aire de 2m<sup>2</sup> pour un séjour ouvert sur une cuisine d'une surface de 29.8m<sup>2</sup> ;
  - considérant que l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage du duplex prévoit la création d'un hall de nuit distribuant vers un local WC et une salle de bain ainsi que deux chambres de part et d'autre d'une salle de bain et d'un WC ;
  - considérant que la création d'un escalier privatif dans un logement de petite taille est invasive ;
  - considérant qu'il y a lieu de supprimer l'escalier privatif et de revoir la création du logement en duplex au rez-de-chaussée ;
  - considérant qu'il y a lieu de proposer un local vélo fermé permettant de recharger les vélos et permettant un nombre de stationnement de vélos proportionnel au nombre de chambres prévues dans le projet ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que le logement (2) proposé en triplex, est accessible depuis le palier de la cage d'escalier devenue privée à partir du 1<sup>er</sup> étage et organisé entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles ( 3<sup>ème</sup> étage et 4<sup>ème</sup> étage) ;
- considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage, il est prévu d'aménager une terrasse couverte arrière de 5 m<sup>2</sup> dans le prolongement du séjour ouvert sur une cuisine ;
- considérant qu'au 3<sup>ème</sup> étage, il est prévu un hall distribuant des accès distincts pour les 2 chambres, le local WC et la salle de bain et l'installation d'un nouvel escalier montant vers une nouvelle mezzanine aménagée dans les combles existant ;
- considérant que la mezzanine telle que projetée constitue la création d'un 4<sup>ème</sup> étage de 9m<sup>2</sup> dédié à une chambre ;
- considérant que l'éclairage naturel des 3 chambres est prévu par des fenêtre de toit;
- considérant cependant que la création d'un 4<sup>ème</sup> étage sous faite de 9m<sup>2</sup> avec une hauteur moyenne de 2.30m pour impliquant la construction d'une escalier supplémentaire afin de doter le triplex d'une chambre supplémentaire n'est pas qualitatif et ne requiert pas du confort attendu pour un espace de vie ;
- considérant qu'il convient de supprimer ce 4<sup>ème</sup> étage à destination d'un espace de vie ;

### Réaction à l'enquête publique :

- considérant que le projet prévoit bien 2 unités de logements et non 3 unités ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de construction de lucarne en façade à rue ;
- considérant que le projet prévoit bien une cave par unité de logement et une place pour stationner les vélos au nombre de 6 ;
- considérant qu'en matière de perméabilité du sol à prévoir, la commission a émis la même remarque et demander d'y pallier ;
- considérant que le projet prévoit des interventions structurelles intérieures lourdes ( escaliers privatifs) sur le plan patrimonial et sur le plan spatial d'un immeuble de petite taille, conçu à l'origine comme maison unifamiliale ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs et de proposer 1 ou 2 logements répondant aux normes d'habitabilité ;
- considérant que le projet prévoit des interventions qualitatives comme la démolition de la petite annexe arrière au profit d'un espace à ciel ouvert, la création d'un local vélos ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant les modifications demandées, 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'espace de vie au 4<sup>ème</sup> étage ;**
- **revoir la composition et les matériaux de la façade du rez-de-chaussée en respectant l'architecture d'origine ;**
- **prévoir des châssis en bois avec des sections et divisions s'inspirant des modèles d'origine ;**
- **prévoir un système de récupération des eaux pluviales (citerne enterrée, revêtement semi-perméable de la terrasse) ;**
- **fournir le reportage photo intérieur et intégrer le cas échéant les éléments de valeur patrimoniale dans le projet ;**

Par ailleurs, il y a lieu de clarifier la situation des limites parcellaires.

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



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

---

Réf. / Ref.: B372/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Bois Henristraat 44 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Abdorrahman en Fadoua Ouedan-Belabbes

Objet / Betreft: bouwen van een eengezinswoning (lot 18 - verkavelling AN1596): wijzigen van de vergunning B41/2021

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**Advies VERDAAGD.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1220/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Paroisse 29 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hafid Sahrane

Objet / Betreft: agrandir un des deux logements via le rehaussement de un niveau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé n°867, délivré le 10/11/1994 ;
- vu que le projet est situé en zone de construction au lotissement ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/07/2022 ;
- considérant que la demande vise à agrandir un des deux logements via le rehaussement de un niveau ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/05/2016 (réf. P.U. P239/2015) ayant pour objet "construire une maison comportant deux logements" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogations au permis de lotir n° 867 ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/08/2022 portant les références CP.2015.0241/2 ;
- considérant que le projet consiste à rehausser un immeuble à appartements existants ;
- considérant que cet immeuble comporte 2 logements ;
- considérant que la demande ne concerne uniquement que le 3ème étage ;
- considérant qu'en situation existante, le rez-de chaussée est affecté à un garage pour chaque logement mais est également aménagé par le 1er logement ;
- considérant qu'en situation existante le 1er logement est sur un duplex : rez-de-chaussée + 1er étage, et comporte une salle-de-bain et 4 chambres ;
- considérant, également, qu'en situation existante, le 2ème logement se trouve uniquement au 2ème étage ( + pièce destiné au garage au rez-de-chaussée) ;
- considérant que la situation projetée prévoit pour ce deuxième logement, un niveau supplémentaire, afin d'y créer un logement en duplex, tout comme le 1er logement ;
- considérant que ce niveau supplémentaire accueille un hall permettant d'accéder aux 2 chambres supplémentaires, à une salle de bain et à un W.C. ;
- considérant que cet appartement comprend, désormais, 4 chambres et 2 salles-de-bain ;
- considérant que ce niveau supplémentaire est aménagé sous combles, soit sous une toiture à versants ;
- considérant que cette nouvelle toiture est en tuiles de teinte noires ;
- considérant que cette toiture comporte 3 lucarnes, deux en façade avant et une en façade arrière ;
- considérant que ces lucarnes sont revêtues d'un revêtement en zinc noir et que les châssis sont en alu gris, tels que la situation existante ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6, § 2, en ce que le profil de la toiture ne peut être dépassé que de maximum 2 mètres pour permettre la construction de lucarnes ;
- considérant que l'aménagement de toiture au-dessus du volume en avant plan et la création d'une lucarne à cet endroit alourdissent de manière excessive le volume du bâtiment ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que pour une meilleure intégration au volume bâti, il y a lieu de ne créer qu'un seul versant de toiture en façade avant avec la même inclinaison que celui du n° 23 et débutant au sommet du volume existant en retrait ;
- considérant qu'il y a lieu d'adapter la position de la lucarne en fonction de la modification du versant de toiture ;
- considérant que cette modification permet de supprimer la dérogation au R.R.U. titre I, article 6, §2.
- considérant qu'une terrasse pourrait être aménagée sur la toiture plate couvrant le volume à l'avant plan ;
- considérant que la corniche est en zinc noir ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir, article 4 en ce que le bâtiment doit être composé d'un rez-de-chaussée, surmonté de 2 niveaux et d'une toiture plate, or le projet propose un rez-de-chaussée + 2 étages + un étage sous combles ;
- considérant que cette dérogation est acceptable en ce que ce rehaussement à une hauteur sous faite équivalente au bâtiment mitoyen de gauche sis rue de la Paroisse n° 23, cadastré 21ème division section B n°320 W ;
- considérant également que le bâtiment de gauche est composé d'un rez-de-chaussée + 2 niveaux + un niveau sous combles ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir, article 7, en ce que le bâtiment à ériger doit être à toiture plate ;
- considérant que cette dérogation est acceptable en ce que le bâtiment mitoyen, situé à gauche avec le numéro de police 23, a également une toiture à 2 versants ;
- considérant la parcelle voisine de droite, se trouvant sur le même lotissement ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme est en cours et a pour référence P190/2021 ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que le projet concerne la construction d'un immeuble comportant 2 logements sur un rez + 2 niveaux + toiture aménagée ;
- considérant que le futur projet voisin a donc le même nombre de niveaux et a environ la même hauteur de faite ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6, § 2, en ce que le profil de la toiture ne peut être dépassé que de maximum 2 mètres pour permettre la construction de lucarnes ;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour la lucarne en façade arrière car l'acrotère de celle-ci à toiture plate dépasse d'environ 2m20 le profil de toiture ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité de la façade avant (pose de brique à la place d'un enduit sur une partie de la façade, garde-corps non présents, ...) ;
- 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 :**

- prévoir, en façade avant, un versant de toiture parallèle au versant avant du n°23 ;
- aligner les deux lucarnes en conséquence ;

**Les dérogations au permis de lotir, articles 4 et 7 (pour le gabarit de l'immeuble et les versants de toiture), et au R.R.U., titre I, article 6 (pour la lucarne en façade arrière) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1397/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue John Waterloo Wilson 58 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LANGUES VIVANTES - INTERLINGUA

Objet / Betreft: réaliser des travaux structurels sur l'appartement du rez-de-chaussée; créer une terrasse au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière; changer les châssis en façade avant (mise en conformité);

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

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:**

11

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/12/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels sur l'appartement du rez-de-chaussée, afin de le réaménager ; créer une terrasse au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ; changer les châssis en façade avant (mise en conformité);
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/11/1956 (réf. TP63738) ayant pour objet "construire une annexe" ;
- considérant que ce permis autorise la construction d'une annexe ; que la profondeur du bien est désormais de 13m82 ; que dans l'annexe se trouve une cuisine ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/10/1962 (réf. TP75087) ayant pour objet "aménager un garage dans le sous-sol" ;
- considérant que les plans de cette archive indiquent que la façade est transformée afin de créer une porte de garage à la place du soupirail ; que l'affectation du sous-sol est désormais un garage en façade avant et un atelier à l'arrière du bâtiment ; que l'atelier donne accès à un jardin ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/09/1963 (réf. TP81708) ayant pour objet " transformer les combles en troisième étage et surélever l'annexe" ;
- considérant que le troisième étage du bien est transformé en appartement et que les annexes sont rehaussées du 1er étage au 3ème étage ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/02/1967 (réf. TP77427) ayant pour objet " nouveau revêtement " ;
- considérant que la façade avant est couverte d'un plaquage-simili-plaquette de couleur rougeâtre ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 24/06/1968 (réf. TP78290) ayant pour objet « rehausser d'un étage » ;
- considérant que la demande de permis portait sur la création d'un quatrième étage ; que la demande de permis d'urbanisme a été refusée ;
- considérant qu'il ressort de l'analyse des archives du bien que la situation de droit est un bien présentant un garage avec un atelier au sous-sol et 4 appartements aux étages (1 par étage) ; que le volume présent en situation de fait correspond à la situation de droit de 1963 ;
- considérant que la situation de fait indique que le bâtiment se compose actuellement comme suit:
  - sous-sol : un atelier et garage servant aux vélos ;
  - rez-de-chaussée : un appartement une chambre (accessible via les espaces communs)
  - premier, deuxième et troisième étage : un appartement une chambre ;
- considérant qu'en façade avant les châssis sont actuellement en PVC ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (menuiseries) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du Comité du Quartier européen de la Ville de Bruxelles portant sur la présence de nombreux petits logements dans le quartier qui ne sont pas optimaux pour l'occupation de longue durée et pour les familles avec des enfants ; le respect de l'aspect patrimonial du bâtiment ; le retour vers des menuiseries d'origine en bois , le nettoyage de la façade et la restauration des balcons ;
- L'opposition à la construction de la terrasse dans la zone perméable ; l'absence de certification PEB pour le bien et la nécessité d'un local de rangement/ stockage pour 4 vélos et une poussette par appartement;
- considérant que le projet porte sur la mise en conformité de la diminution de la surface plancher de l'atelier situé en sous-sol ; que ce dernier présentait en situation de droit une superficie de 47,49m<sup>2</sup> ; qu'afin d'aménager un local technique commun à l'ensemble de l'immeuble, la superficie est désormais de 39,44m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande porte sur l'annexion de l'atelier à l'appartement du rez-de-chaussée;
- considérant qu'afin de rejoindre l'atelier il y a lieu de passer par l'espace commun ;
- considérant que le projet porte également sur la rénovation du logement situé au rez-de-chaussée ;
- considérant que le mur porteur situé entre le salon et la salle-à-manger est démoli ;
- considérant que le projet prévoit d'assimiler une partie du hall commun à l'appartement afin de créer un espace permettant d'accéder à la chambre située en façade arrière ;
- considérant que l'aménagement proposé n'est pas optimal ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022

- considérant qu'il y a lieu de diminuer l'emprise du hall privatif sur le hall commun ; de revoir l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée en réouvrant la baie entre la cuisine et le dressing afin de permettre un accès aux pièces arrières ;
- considérant que le logement répond aux normes imposées par le RRU, Titre II, en ce qui concerne les superficies planchers et les hauteurs sous plafond ;
- considérant néanmoins que le projet déroge au RRU, Titre II article 10 ;
- considérant que le séjour présente une superficie éclairante nette de 2,11m<sup>2</sup> au lieu de 5,76m<sup>2</sup> ;
- considérant que le séjour se situe en façade avant, que le projet ne prévoit pas d'agrandir la baie vitrée en façade avant ; que de plus l'ouverture de cette baie vitrée entraînerait une perte de l'esthétique de la façade avant en ce que toutes les baies en façade avant sont alignées ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la création d'un balcon au niveau du rez-de-chaussée arrière ;
- considérant que la structure de la terrasse entraîne une dérogation au RRU Titre I article 4 et à l'article 6 du R.G.B.Q.(profondeur) en ce que cette construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain ;
- considérant que, bien qu'elle couvre une partie du jardin la rendant ombragée et peu qualitatif ;
- considérant que la création de la terrasse entraîne également des dérogations aux articles 12 et 13 du RRU, Titre I ;
- considérant que le bien devrait présenter une superficie perméable d'au moins 50% ; que la parcelle est de petite dimension, entraînant une petite cour en façade arrière accessible uniquement par le sous-sol ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse et de rendre accessible le jardin depuis le premier étage par le biais d'un éventuel escalier ;
- considérant qu'en façade avant les menuiseries des baies vitrées ont été remplacées par des châssis en PVC ;
- considérant qu'ils étaient à l'origine en bois ;
- considérant que les châssis ne sont pas soumis à étude de la PEB ; que le demandeur a communiqué des documents prouvant que les châssis ont été posés avant le 02 juillet 2008 ;
- considérant que le remplacement des menuiseries entraîne une dérogation au RGBQ, article 21 ;
- considérant que le RGBQ prévoit que « Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois » ;
- considérant que les travaux ont probablement été effectués avant 2005 selon la note explicative jointe au dossier ;
- considérant que les châssis ne sont pas esthétiques mais qu'ils sont en bon état ;
- considérant que la dérogation est acceptable à condition de remplacer les châssis par des châssis en bois lors du prochain remplacement ;
- considérant que la corniche et les bacons de l'immeuble semblent souffrir d'importants problèmes d'infiltrations ;
- considérant que ces éléments sont de qualité et mériteraient d'être restaurés ;
- considérant que les briquettes placées en façade s'intègrent assez mal à la typologie de l'immeuble et présentent par ailleurs aussi des problèmes d'infiltrations ;
- considérant qu'il serait par conséquent utile de restaurer les balcons et corniches en façade avant, et d'étudier la possibilité de restaurer l'ensemble de la façade dans son état primitif ;
- 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 Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022*

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- remplacer les châssis de la façade avant par du bois respectant la typologie des châssis d'origine lors du prochain remplacement de châssis ;
- revoir l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée en réouvrant la baie entre la cuisine et le dressing afin de permettre un accès aux pièces arrières sans cloisonner l'escalier ;
- diminuer l'emprise du hall privatif sur le hall commun ;
- supprimer la terrasse, créer un escalier depuis le bel étage vers le jardin
- restaurer les balcons et corniches en façade avant, et d'étudier la possibilité de restaurer l'ensemble de la façade dans son état pristin ;
- inscrire sur les plans que le local au sous-sol est un local vélo et non plus un garage ;

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

Les dérogations au RRU titre II article 10, au RRU Titre I article 4, 12 et 13 et au RGBQ, article 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 20/09/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: D1161/2022 (PU)

Adresse / Adres:

de Smet de Naeyerlaan 553 1020 Brussel  
de Smet de Naeyerlaan 555 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: TONUSO - V.Z.W.

Objet / Betreft: herinrichten van de tuin en bouwen van een tuinpaviljoen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**Advies VERDAAGD.**

12



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*