



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

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F518/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 118-120 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Godefroy Camauer

Objet / Betreft: transformer deux immeubles à appartements avec rez de chaussée commerciaux, modifier le volume des bâtiments, réorganiser les circulations internes, créer des terrasses, modifier les façades et diminuer le nombre de logements (travaux déjà partiellement réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

REPORTÉ pour visite sur place





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L2356/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Lens 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO (Pasquale DI MEO)

Objet / Betreft: Rénover une maison unifamilial sur la parcelle connexe de la Représentation de la Région Abruzzo.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- attendu que le bien se situe en Zone d'Intérêt Régional (ZIR N°12 « Avenue Louise ») du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien se situe également dans la zone de protection du monument classé de l'Hôtel Solvay ;
- attendu que le bien concerné est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique, conçue pour et par l'architecte Jacobs en 1874 ;
- attendu que la demande vise à rénover une maison unifamiliale sur la parcelle connexe à la Représentation de la Région Abruzzo ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 13/10/2022 au 27/10/2022 pour le motif suivant :
 - application de la prescription particulière 18.a13 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux dans une Zone d'Intérêt Régional (ZIR N°12 « Avenue Louise ») en l'absence de PPAS ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que l'immeuble concerné est la propriété de la Région Abruzzo (Italie) dont le siège de représentation à Bruxelles se trouve située au n°210 de l'Avenue Louise ; que ces parcelles sont connectées par une cour commune en intérieur d'îlot et n'en formaient qu'une seule originellement ;
- considérant que l'objectif du projet est de rénover la maison en remettant le bâtiment en valeur ;
- considérant que la demande n'a pas pour objectif d'étendre la maison existante ; qu'aucun volume supplémentaire n'est ajouté ; que le gabarit reste inchangé ;
- considérant que le projet consiste à :
 - créer un couloir de séparation entre les deux emplacements de voitures existants au niveau du rez-de-chaussée et aménager une zone technique et des espaces de rangement au niveau du mur situé au fond du garage ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- installer une cuisine, une buanderie et un wc séparé au niveau du bel étage ;
 - installer 2 chambres, un espace bureau, un wc séparé et une salle de bain au premier étage ;
 - ajouter un escalier reliant le premier étage et les combles et installer une 3ème chambre et une salle de douche sous les combles ;
- considérant que cette demande concerne un bâtiment conçu en 1874 dont que la façade présente 3 travées ; que le caractère du bien est préservé ;
- que 2 nouvelles portes de garage en bois sont proposées (teinte blanche) ;
- que la corniche est renouvelée (teinte blanche) ;
- que le matériau (bois) et la division des châssis sont préservés ; qu'en est modifié uniquement la couleur (brun vers teinte blanche) ;
- considérant que la forme de la toiture n'est pas modifiée ; qu'un velux est ajouté du côté de la rue et du côté de la cour ;
- considérant que les planchers existants en bois du premier et du deuxième étage sont renouvelés à l'identique ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H297/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 696 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Adriana Haxhija

Objet / Betreft: construire une annexe au rez-de-chaussée et un escalier reliant la terrasse au jardin, aménager une terrasse dans le jardin et une sur la toiture plate au 1^{er} étage, transformer le rez commercial, modifier la façade avant du rez-de-chaussée, poser 2 tentes solaires et 2 brise-vues pour la terrasse en façade avant et changer l'utilisation de commerce de détails en snack/friterie (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée et un escalier reliant la terrasse au jardin, aménager une terrasse dans le jardin et une sur la toiture plate au 1^{er} étage, transformer le rez commercial, modifier la façade avant du rez-de-chaussée, poser 2 tentes solaires et 2 brise-vues pour la terrasse en façade avant et changer l'utilisation de commerce de détails en snack/friterie (mise en conformité) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2022 au 27/10/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin mitoyen et portant sur des nuisances olfactives, sonores et visuels (enseignes lumineuses) provenant du commerce, des infiltrations dû à la construction de l'annexe sans autorisation, le non respect du RRU pour cette construction, des craintes pour de potentiels problèmes de vues par la suite et des problèmes de salubrité publique avec les brises vues placés sur le trottoir pour délimiter la terrasse ;

Concernant le changement d'utilisation :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation du rez commercial de commerce de détails en snack/friterie ;
- considérant la situation du bien en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le snack est ouvert de 11h30 à 23h du mardi au dimanche ;
- considérant que le snack est présent depuis de nombreuses années à proximité du Stade Roi Baudouin et qu'il fait donc partie intégrante du quartier pour ses habitants ;
- considérant également que l'établissement répond à un besoin local en raison de sa proximité avec le site du Heysel et son stade Roi Baudouin qui drainent un public important lors des événements qui s'y déroulent tout au long de l'année ;
- considérant que l'établissement s'adresse à une clientèle essentiellement locale (riverains, écoles, public du Heysel) laquelle se déplace généralement à pied ou en transports en commun, de sorte qu'il ne génère pas de problème de circulation ;
- considérant que le snack se compose à l'avant de la cuisine, au centre d'une salle de 32 couverts et à l'arrière d'un espace de préparation ;
- considérant qu'une hotte avec une gaine d'extraction a été installée et que celle-ci débouche à plus de 2 m au-dessus du niveau de la corniche du bâtiment principal, respectant ainsi le RB et le RRU ;
- considérant cependant que ces gaines provoquent des nuisances olfactives au voisinage ;
- considérant de ce qui précède, que la mise en conformité du changement d'utilisation du rez commercial en snack/friterie est acceptable ;

Concernant la façade arrière :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en situation de droit, la façade se compose, à l'arrière droit, d'une extension d'un niveau avec toiture plate aménagée en terrasse, accessible depuis le jardin par un escalier droit tournant ; et d'une cour en contre-bas du jardin sur la partie gauche ;
- considérant que la cour a été couverte d'une extension d'un niveau réalisée sans autorisation contre le mitoyen avec le n°694 ;
- considérant que cette construction n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que cette extension sert de local de stockage pour le commerce et est en lien avec l'espace de préparation ;
- considérant que la toiture plate de cette construction est au même niveau que celle de l'annexe existante, la terrasse a été étendue sur ce toit ;
- considérant que ce projet déroge à l'article 6 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'un garde-corps a été installé sur le bord de la toiture pour l'aménager en terrasse et que cette balustrade dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que la terrasse respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues ;
- considérant que cette terrasse est l'extension extérieure de l'espace de vie du logement au 1^{er} étage ; et permet de donner accès au jardin via un escalier droit, ayant remplacé l'escalier tournant au moins depuis 1996 (d'après orthophotoplan) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant ainsi que cette dérogation à l'article 6 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU est acceptable ;
- considérant également qu'une terrasse imperméable de 10,63 m² a été réalisée dans le jardin en long des annexes ;
- considérant de ce qui précède que la mise en conformité de la construction de l'annexe est acceptable ;

Concernant la façade à rue :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications effectuées en façade avant ;
- considérant que la situation de droit reprend des éléments décoratifs en pierre bleue au niveau de la corniche, un trumeau au 2^e étage et un au rez-de-chaussée entre les portes ;
- considérant cependant que ces éléments décoratifs ne semblent jamais avoir été réalisés ;
- considérant ainsi que cette mise en conformité de la façade avant est acceptable ;
- considérant que la devanture commerciale est fermée par un volet roulant non ajouré, dérogeant à l'article 1 du RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce qu'il est non ajouré ;
- considérant que la vitrine et le volet sont présents depuis la construction ;
- considérant qu'il est préférable de changer le volet roulant par un ajouré répondant au RCU lors du prochain remplacement ;
- considérant que 2 brises vues ont été posés de part et d'autre de la façade pour délimiter une terrasse pour le commerce ;
- considérant que ces brises vues ont été fixés sur la façade et en pied sur le trottoir ;
- considérant que ces installations privatisent une portion de l'espace public, délimitée par l'installation d'un gazon synthétique ;
- considérant que ces installations posent des problèmes de salubrité publique et des nuisances pour les riverains ;
- considérant de plus que la terrasse est également présente devant l'entrée du logement ;
- considérant qu'il est préférable de réaliser une terrasse pour le commerce avec du mobilier, de manière saisonnière ;
- considérant par ailleurs, en ce qui concerne la tente solaire, que cette dernière doit être limitée à la largeur de la devanture ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- lors du prochain remplacement, prévoir pour le volet roulant du commerce un volet ajouré ;
- démonter les brises vues installés sur l'espace public ;
- limiter la tente solaire à la largeur de la devanture ;

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 à l'article 6 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H78/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 594 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Daniel Toader Ungureau

Objet / Betreft: modifier la façade avant avec création de balcons, diviser le bien en deux logements, rehausser la toiture avec création de lucarnes et d'autre part supprimer le commerce ,créer une extension en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

- 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone de liseré commercial au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/01/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise d'une part à modifier la façade avant avec création de balcons, à diviser le bien en deux logements, à rehausser la toiture avec création de lucarnes et d'autre part à supprimer le commerce créer une extension en façade arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/11/2022 au 27/10/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que le projet vise à supprimer le commerce (librairie au rez-de-chaussée) et propose la création d'un duplex avec le 1^{er} étage ainsi qu'un deuxième duplex aux étages supérieurs ;
- considérant que ceux-ci seront répartis comme suit :
 - sous-sol : caves et local compteur
 - rez-de-chaussée : hall commun avec espace vélo
 - rez-de-chaussée : duplex 1 : séjour, living, cuisine 58m², sanitaires, jardin ;
 - 1^{er} étage : duplex 1 : 3 chambres (18m², 9.5m², 11.5m²) sanitaires et salle de bain avec création d'un nouvel escalier en colimaçon ;
 - 2^{ème} étage : duplex 2 : living/cuisine 29m² + terrasse, chambre 14m², salle de bain et sanitaires
 - Combles : duplex 2 : salle d'eau, sanitaires, 2 chambres (14m², 14m²) ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 10 en ce que le séjour/living du duplex 1 dispose d'une superficie éclairante nette de 2.98m² au lieu de 5.5m² ;
- considérant cependant que la cuisine dispose d'une superficie éclairante de 8.59m² ;
- considérant en conséquence que l'ensemble living/séjour et cuisine (de 57.83m²) dispose d'une superficie éclairante totale de 11.57m² ;
- considérant que l'ensemble ne présente qu'un seul espace et que la superficie est donc suffisante ;
- considérant que pour ces motifs, la dérogation au RRU titre II art 10 est acceptable ;
- considérant cependant que même si l'espace séjour/cuisine répond aux RRU, Titre II, la proportion de cet espace est sous-dimensionné par rapport au nombre de chambres ainsi il y a lieu de revoir la configuration de ce logement ;
- considérant que le projet déroge par ailleurs, au RRU titre II art 16 (ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux roues et voiture d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) ;
- considérant en effet, que le projet ne dispose ni d'un local distinct pour les vélos et poussettes, ni d'un local poubelles, ni d'un local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant que s'agissant de seulement deux logements disposant de caves, ces locaux communs ne sont pas opportuns au vu de la configuration du bien ;
- considérant que les dérogations au RRU titre II art 16, 17 et 18 sont donc acceptables ;

En ce qui concerne la volumétrie projetée :

- considérant que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée s'alignant sur le voisin de droite ;
- considérant que le bien de gauche est un bâtiment d'angle dont le rez-de-chaussée est totalement construit ;
- considérant que le jardin présente une terrasse de 3.55m², la mise en place d'une citerne d'eaux pluviales de 3000l en sous-sol et jardin (superficie végétale) de 37m² ;
- considérant que le projet ne dépasse pas les ¾ de profondeur de parcelle et est donc conforme au RRU titre I art 4 à ce sujet ;
- considérant néanmoins, que la citerne d'eaux pluviales placée en plein milieu du jardin pourrait empêcher la flore de se développer correctement ; qu'il serait judicieux de la placer sous la terrasse ;
- considérant que le projet prévoit également une extension au 1^{er} étage, s'alignant sur le bien de droite et disposant d'un retrait latéral de 2.15m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
- considérant que cette extension déroge au RRU titre I art 4 en ce que celle-ci dépasse d'environ 5 m le profil principal du bien de gauche et d'environ 4m le profil du mur œillère ;
- considérant que cette extension déroge au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse le profil du bien de gauche d'environ 4.50m ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant qu'au vu de la configuration du bien de gauche, cette extension, malgré le retrait latéral risque de générer des nuisances visuelles telle qu'une importante diminution de la vue pour les fenêtres arrière du bien contigu ;
- considérant également que cette extension est surmontée d'une terrasse intégrée dans le profil du bien de gauche ;
- considérant que bien que conforme au code civil, cette terrasse génère des vues plongeantes sur le bien de gauche ;
- considérant qu'en l'état la dérogation n'est pas acceptable ; et qu'il y a lieu soit : de prévoir un retrait latéral de 3m et de réduire la profondeur de cette extension à 3m du profil du bâtiment principal et limiter l'impact de la terrasse, soit de supprimer cette extension et de proposer une toiture végétale ;
- considérant que le projet prévoit également une extension au 2^{ème} étage, moins profonde et présentant également un retrait latéral de 2.15m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
- considérant qu'il y a lieu également de prévoir un retrait latéral de 3.00m par rapport à l'axe mitoyen, voire de supprimer ce petit volume, afin de ne pas davantage enclaver les parcelles d'angles contiguës ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer la toiture existante et de la remplacer par une toiture de type mansard dans laquelle sont disposées deux lucarnes, l'une en façade avant, l'autre en façade arrière ;
- considérant que la nouvelle toiture déroge au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse de 2.40m le bien de droite et de 1.50m le bien de gauche ;
- considérant que la lucarne en façade arrière déroge au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse la largeur maximale des 2/3 (4.36m au lieu de 3.52m max) ;
- considérant que bien que de faible profondeur, cette lucarne a pour objectif de créer un mur droit dans la chambre 2 du duplex supérieur ;
- considérant que ce nouveau volume en toiture a pour but de créer deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle d'eau en toiture ;
- considérant néanmoins, que ce duplex ne dispose que d'un séjour/cuisine de 29m² pour un logement comportant 3 chambres ;
- considérant qu'afin de répondre au mieux au bon aménagement des lieux, il serait judicieux de prévoir seulement deux chambres ;
- considérant en outre qu'en termes d'esthétique, la lucarne n'étant pas entièrement vitrée alourdit la façade arrière ;
- considérant que moyennant la suppression d'une chambre, ainsi que la diminution de largeur de la lucarne (taille similaire à celle de la façade avant) la dérogation au RRU titre I art 6 pourrait être acceptable ;
- considérant, en ce qui concerne la lucarne en façade avant, que celle-ci est particulièrement visible et qu'elle alourdit également la toiture déjà en dérogation ;
- considérant que le dépassement des deux biens contigus, est fort visible, au vu de l'implantation de la parcelle ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le volume de la toiture ;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant que le projet prévoit de revoir la composition de la façade avant ;
- considérant que la vitrine sera remplacée par une porte d'entrée ainsi qu'un châssis de fenêtre à 3 pans sur allège ;
- considérant que la travée du rez-de-chaussée sera pourvue d'un revêtement en pierre bleue et les étages pourvus d'un crépis blanc cassé ;
- considérant qu'au 1^{er} ainsi qu'au 2^{ème} étage, des balcons sont prévus ;
- considérant que les garde-corps prévus seront en verre et que des claustras coulissantes, sur cadre métallique noirs garnis de lames de bois de teinte naturelles, seront placées en face avant ;
- considérants que les châssis seront en bois peints en noir ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant que les balcons dérogent au RB art 74 en ce que latéralement et à l'extrémité des bâtiments, toutes les saillies de ces constructions seront inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté, mesure prise sur ledit alignement ;
- considérant que les balcons dérogent également à l'art 10 du RRU titre I en ce que celui prescrit au § 2 que l'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la façade proposée n'est pas une bonne réponse par rapport au contexte environnant et qu'il y a lieu d'en revoir sa composition ;
- considérant que l'aménagement de balcons en façade avant n'est pas des plus opportun au vu du quartier où il n'y en a pas ; et que s'il doit y avoir du relief, il devrait davantage se matérialiser par un bow-window ;
- considérant dès lors, que les dérogations au RB art 74 et au RRU, Titre I, art.10 ne sont pas acceptables ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- pour l'extension du 1^{er} étage : de prévoir un retrait latéral de 3m ;
- pour l'extension du 2^{ème} étage : de prévoir un retrait latéral de 3.00m voir de supprimer ce volume ;
- supprimer le 3^{ème} wc au 1^{er} étage et accoler la circulation verticale au mitoyen afin d'améliorer la circulation intérieure ;
- revoir l'aménagement du second duplex en augmentant la proportion du séjour / cuisine au 2^{ème} étage ;
- supprimer les balcons en façade avant ;
- revoir la façade avant soit en tenant compte de sa rythmique originelle soit en proposant une façade contemporaine plus assumée ;
- revoir le volume de la toiture en diminuant la dimension de la lucarne arrière ;
- placer la citerne d'eau pluviale sous la terrasse ;

Les dérogations au RRU, titre I, art.6 et titre II art 10,16,17, 18 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1134/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Place de Dinant 4 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STEPPE AT HOME - S.R.L.

Objet / Betreft: apporter des transformations intérieures et extérieures au niveau des 2 derniers étages (6^{ème} et 7^{ème}) avec modification des baies et du volume en façade arrière (aménagement d'une terrasse de type tropézienne)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations intérieures et extérieures au niveau des 2 derniers étages (6^{ème} et 7^{ème}) avec modification des baies et du volume en façade arrière (aménagement d'une terrasse de type tropézienne) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2022 au 27/10/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne les modifications extérieures :

- considérant que les travaux projetés envisagent la suppression du volume dépassant en façade avant du niveau +6 afin de revenir à un profil de toiture plus simple ;
- considérant que ces modifications permettent la création d'une terrasse plus spacieuse ;
- considérant qu'une large baie vitrée sera créée en façade avant donnant accès à la terrasse ;
- considérant que le volume en surplombe du 5^{ème} étage en façade arrière permet l'aménagement d'une terrasse supplémentaire en façade arrière ; et que de nouveaux garde-corps sont placés ;
- considérant que ces garde-corps induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 ;
- considérant que ces derniers sont traités dans la continuité des garde-corps déjà présents en façade avant ;
- considérant qu'ils permettent de plus d'assurer la sécurité de cet espace extérieur ;
- considérant dès lors, que la dérogation susmentionnée est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit l'agrandissement des châssis de la façade arrière du 6^{ème} étage afin de donner accès à cette terrasse ;
- considérant que tous les châssis seront changés en aluminium peints en ton anthracite ;
- considérant au vu des photos jointes à la présente demande que la nature et la couleur des châssis s'intègrent harmonieusement aux façades ;
- considérant que les velux en toiture au 7^{ème} étage seront également agrandis pour augmenter l'apport en lumière naturelle dans les espaces de vie ;

En ce qui concerne les modifications intérieures :

- considérant qu'au 6^{ème} étage le projet envisage une réorganisation des pièces intérieures ; qu'une chambre de +/-20m² sera créée avec une salle de douche privative ;
- considérant que le mur séparant la cuisine de la salle de séjour sera démoli créant un grand espace ouvert de +/-80m² ;
- considérant qu'en situation projetée le plan intérieur du 7^{ème} étage est revu permettant de l'aménagement de 3 chambres de 16.42m², 24.55m² et 13.77m² munie chacune d'une salle de bain ou de douche privative ;
- considérant qu'à la lecture des plans, les aménagements projetés sont qualitatifs et permettent d'offrir une gestion spatiale optimale des lieux ; et sont donc acceptable ;
- considérant de ce qui précèdent que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C963/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Charles Quint 90 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Renate Müller

Objet / Betreft: D'une part démolir un mur porteur intérieur au premier étage (mise en conformité) ; et d'autre part, isoler la façade arrière, l'annexe et la toiture, rehausser les acrotères de l'annexe arrière, installer des panneaux photovoltaïques sur le versant sud de la toiture (côté rue)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- 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 zones d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part démolir un mur porteur intérieur au premier étage (mise en conformité) ; et d'autre part, isoler la façade arrière, l'annexe et la toiture, rehausser les acrotères de l'annexe arrière, installer des panneaux photovoltaïques sur le versant sud de la toiture (côté rue) ;
- considérant que les travaux ont partiellement été réalisés ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que le projet vise la mise en conformité de la démolition d'un mur porteur au premier étage ;
- considérant que la suppression de ce mur permet l'aménagement d'un plus grand espace bibliothèque et bureau, répondant aux besoins actuels ;
- considérant que la demande projette également l'isolation par l'extérieur de la toiture, de l'annexe et de la façade arrière ;
- considérant que l'isolation se fera par l'extérieur et aura une épaisseur de 15cm ;
- considérant que l'isolation permettra d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ainsi que le confort thermique au sein de la bâtisse ;
- considérant que les acrotères de l'annexe arrière sont rehaussés afin de respecter les remontées minimales d'acrotère d'environ 15cm ;
- considérant que la toiture principale à versant sera finie avec des tuiles rouges traditionnelles (type tuile Renaissance) ;
- considérant que le toit de l'annexe sera, quant à lui, fini par une toiture végétalisée non accessible ;
- considérant que pour permettre l'entretien de ce dernier, l'allège de la fenêtre surplombant le toit de l'annexe sera supprimée ;
- considérant que les façades arrière seront finies avec un enduit de teinte blanche ;
- considérant que des panneaux solaires seront installés sur le versant de toiture côté rue compte tenu de son orientation optimale (Sud)
- considérant que ces panneaux n'impacteront pas l'espace public vu la hauteur du bâtiment et l'étroitesse de la rue ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2022 au 27/10/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu les 11 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains, portant sur le soutien du projet et l'aménagement de la toiture plate de l'annexe en toiture végétalisée sans la mention de cette dernière sur la coupe détail ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art.4 profondeur en ce qu'il dépasse de 15 cm (l'épaisseur de l'isolant) le bien mitoyen le plus profond (n°88) ;
- considérant que cette dérogation est acceptable, que ce dépassement est minime et n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art.6 hauteur en ce que la rehausse de l'acrotère engendre un dépassement de 15cm (l'épaisseur de l'isolant) la hauteur du bâtiment mitoyen n°92
- considérant que cette dérogation est acceptable, que cette rehausse est minime et n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage ;
- considérant par ailleurs, que le projet prévoit également le remplacement de la fenêtre de la lucarne en façade avant, prévoyant une fenêtre totalement vitrée ainsi que le placement d'un garde-corps reprenant l'esthétique du garde-corps présent au 1^{er} étage ;
- considérant que le remplacement de cette fenêtre s'inscrit dans une volonté générale d'amélioration des performances énergétiques de cette maison ;
- considérant cependant au niveau patrimonial, qu'il serait plus opportun de prévoir un châssis double ouvrant toute hauteur avec un panneau opaque dans sa partie inférieure ;
- considérant que ce remplacement visait également à rencontrer le RRU, Titre II, art.10, afin de se conformer à cet article en termes d'éclairage naturel ;
- considérant que dans ce type d'opération, il y a lieu de faire la balance entre les divers objectifs ; comme il s'agit d'une chambre existante et que la dérogation au RRU, Titre II, art.10 est minime ; qu'il y est préférable de préserver la cohérence architecturale et patrimoniale de ce bien ;
- considérant dès lors, que la dérogation au RRU, titre I, art.10 est acceptable ;





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

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- 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 prévoir pour le châssis de la lucarne, un panneautage plein dans la partie inférieure du châssis.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1858/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Révolution 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CimES asbl - A.S.B.L.

Objet / Betreft: réaménager un logement en duplex (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/07/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet;
- considérant que la demande vise à réaménager un logement en duplex (mise en conformité);
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 31/10/2019 (réf. P.U. R751/2018) ayant pour objet « transformer le logement collectif sous toiture, créer une découpe (lucarne inversée) avec une terrasse dans le pan arrière de la toiture et construire un escalier de secours en façade arrière »;
- considérant que ce permis prévoyait d'affecter les caves en locaux communs (cuisine -salle à manger) pour le logement collectif situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- considérant qu'en façade arrière, un escalier de secours était prévu ;
- considérant que le permis P.U. R751/2018 n'a pas été mis en œuvre ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant que les rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages sont dès lors donc toujours affectés au bureau (488m²) et les 3^{ème} et 4^{ème} étages au logement (205m²) ; que l'escalier de secours arrière n'a pas été réalisé non plus ;
- considérant que la situation antérieure au P.U. R751/2018 est maintenue: le sous-sol sert de cuisine, salle de réunion et stockage commun pour les bureaux;
- considérant qu'au 3^{ème} étage, une cuisine est aménagée à la place de la salle de bain commune et deux salles-de-douche avec wc sont aménagées à la place de la salle de bains;
- considérant qu'au 4^{ème} étage, deux chambres sont réaménagées avec création d'une petite salle de bain entre les deux chambres et qu'un dégagement présenté comme espace commun est aménagé à la place d'une chambre ;
- considérant que le projet déroge au RRU article 3 en ce que le projet ne prévoit pas de véritable espace commun si ce n'est le dégagement de 10,2m² à côté de l'escalier du 4^{ème} étage (qui s'apparente davantage à un espace de circulation) ;
- considérant que des espaces de vie (séjour) proportionnés au nombre de chambre et conformes au RRU sont nécessaires ;
- considérant qu'il serait souhaitable de supprimer au moins une chambre afin de donner plus de confort aux espaces de vie ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que dans le pan avant de la toiture, une fenêtre (de type vélux) est remplacée;
- considérant que dans le pan arrière de la toiture, les fenêtres (de type vélux) sont déplacées, une fenêtre (de type vélux) est ajoutée et la terrasse est alignée sur la structure d'origine du bâtiment;
- considérant qu'en façade avant, dans la situation de fait (que le projet prévoit de régulariser), certains châssis sont en PVC et/ou de divisions, sections et profils différents des châssis d'origine ;
- considérant qu'il serait souhaitable de respecter le caractère patrimonial et la typologie de l'immeuble afin de préserver son caractère ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu, lors du prochain remplacement, de revenir à des menuiseries en bois reprenant les profils, sections, et divisions des châssis d'origine ;
- 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 prévoir des espaces de vie (séjour) conformes au RRU ;**
- **lors d'un prochain remplacement, revenir pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant, à des menuiseries en bois reprenant les profils, sections, et divisions des châssis d'origine.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1784/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 1 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Naoufal Achak Ouriaghli

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale 3 façades avec 4 chambres et un garage dans le lotissement AN1596 - lot 38

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L. AN 1596 : lot n°38, délivré le 18/06/2010) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale 3 façades avec 4 chambres et un garage dans le lotissement AN1596 - lot 38 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2022 au 27/10/2022 pour les motifs suivants : application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 1596 ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis de VIVAQUA (ref : IN 1348890) du 31/08/2022 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

En ce qui concerne l'aménagement intérieur ;

- considérant que le projet porte sur la construction d'une maison unifamiliale, que le bien se compose comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : séjour, cuisine, salle à manger, garage et bureau ;
 - 1^{er} étage : 3 chambres, 2 salles de bain, une buanderie et une salle de jeux ;
 - espace sous toiture : 1 chambre et grenier ;
- considérant que l'affectation en maison unifamiliale est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que l'aménagement intérieur répond aux prescriptions du permis de lotir en proposant au rez-de-chaussée et au premier étage une hauteur sous plafond de 2m60 et sous combles de 2m40 ;
- considérant que le garage est implanté à droite au rez-de-chaussée, respectant ainsi le plan du permis de lotir ;
- considérant que les caves sont implantées dans la zone de bâtisse prévue par le plan du permis de lotir ;
- considérant que l'aménagement intérieur répond également aux normes imposées par le RRU Titre II ;

En ce qui concerne le volume ;

- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de R+1+Toiture à versants ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison 3 façades, dont le pignon gauche vient s'accoler au voisin ;
- considérant que l'implantation de la nouvelle bâtisse respecte les prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que le bien présente une zone de recul ; qu'une pente de 4% permet d'accéder au garage ;
- considérant que les murs mitoyens sont implantés à 2m50 de profondeur respectant le permis de lotir et le RB ;
- considérant que la hauteur sous corniche prévue est de 6m et au faite de 10m ;
- considérant que le projet prévoit une terrasse conforme aux prescriptions du permis de lotir en façade arrière ;
- considérant qu'une deuxième terrasse est prévue le long de la façade mitoyenne droite ;
- considérant que cette deuxième terrasse déroge aux prescriptions du permis de lotir, article 6 ;
- considérant que le permis de lotir prévoit que seules les terrasses en façade arrière sont acceptables ;
- considérant qu'un talus est présent à l'arrière de l'immeuble rendant moins évident le développement d'un jardin (et d'une terrasse) côté arrière ;
- considérant que l'arrière est orienté nord ;
- considérant que la parcelle d'angle est nettement plus longue et plus plane du côté est du bâtiment ;
- considérant qu'en conséquence le développement d'une terrasse à l'est se justifie ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que l'accès à cette terrasse et toutefois assez étroit et débouche sur à la moitié du châssis ;
- considérant que cette étroitesse découle visiblement de la présence du garage côté droit ; que cette disposition est, de base, imposée par les prescrits du PL ;
- considérant que le PL ne semble pas tenir compte de la déclivité à cet endroit et du peu d'espace de jardin disponible côté arrière ;
- considérant qu'il pourrait être opportun d'étudier la possibilité de déplacer le garage du côté gauche afin de dégager l'est de la maison pour des espaces de vie tournés vers le jardin ;
- considérant néanmoins qu'il faudrait dès lors s'assurer également que cela ne pose pas d'autres problèmes, notamment par rapport au mobilier urbain (notamment les poteaux d'éclairage) qui ne peuvent bien entendu pas empêcher notamment l'accès et la giration des véhicules pour rentrer dans le garage ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

En ce qui concerne l'esthétique ;

- considérant que le projet prévoit la construction de deux lucarnes, l'une dans le pan avant de la toiture et l'autre dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que les lucarnes sont conformes aux prescriptions du RRU, Titre I ;
- considérant néanmoins que ces lucarnes entraînent également des dérogations à l'article 4 du PL en ce que le niveau de la corniche est nettement supérieure (9,29m) aux 6m maximum prescrits par le PL par rapport au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'elles visent à augmenter la superficie de pièce dédiées à un usage de grenier ; que la lucarne en façade avant est massive et très visible depuis l'espace public ;
- considérant qu'hormis une chambre, l'espace sous toiture est constitué de greniers, salle polyvalente et espace de rangement ;
- considérant que la taille de la lucarne semble disproportionnée au regard du type de locaux et de la taille de la maison (350 m² hors cave) ;
- considérant qu'en séance, le demandeur a indiqué qu'une lucarne du même ordre avait été autorisée au niveau du n°10 de la même rue ; considérant néanmoins que celle du n°10 est assez sensiblement moins large, que par ailleurs elle était davantage justifiée au regard notamment de la spatialité de la maison, de la position de la cage d'escalier et du fait que les surfaces habitables étaient nettement inférieures à celle de la maison projetée dans le cadre du présent projet ;
- considérant néanmoins que la lucarne arrière n'est pas visible depuis l'espace public et que son impact est donc réduit ;
- considérant qu'en conséquence, il y a lieu de supprimer la lucarne en façade avant ou de la réduire sensiblement par exemple en en prévoyant une moins large et présentant un recul suffisant par rapport à l'alignement ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du PL est acceptable pour la façade arrière mais n'est pas acceptable pour la façade avant ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont des briques de parement de teinte claire, des châssis en aluminium de teinte noire, une porte d'entrée en aluminium de teinte noire et une porte de garage sectionnelle de teinte noire ;
- considérant que pour la toiture le projet prévoit des tuiles de rive de teinte noire ;
- considérant que les fenêtres des étages sont pourvues de garde-corps en acier thermolaqué de ton noir ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont conformes aux prescriptions du permis de lotir ;

En ce qui concerne la zone de recul :

- considérant que le projet déroge à l'article 3 du PL en ce qu'il prévoit la construction d'une citerne d'eau de pluies de 5000 litres s'implantant dans la zone de recul en façade avant ;
- considérant néanmoins que cette citerne est implantée en-dessous de la zone d'accès au garage et à la porte d'entrée et n'affecte donc pas la perméabilité du jardin ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du PL est acceptable ;
- considérant que le formulaire de demande et la note explicative font état d'un emplacement de parking non-couvert ;
- considérant que les plans n'en font pas mention ;
- considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du titre VIII du RRU ;
- considérant que les zones de recul doivent être aménagées et verdurisées au maximum afin de favoriser la diversité et la perméabilité des sols ;
- considérant que le parking en zone de recul doit être supprimé ;
- considérant également qu'il convient de ne prévoir de zone d'accès pavée qu'au niveau de l'accès au garage et au niveau de l'accès piéton à la porte d'entrée ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 4 du titre VIII n'est pas acceptable ;
- considérant qu'un groupe de ventilation est indiqué en façade avant en plan (mais que ce dernier n'apparaît pas en élévation ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant que, sur base de l'article 6§3 du titre I du RRU, les éléments techniques ne peuvent pas être positionnés en façade avant ;
- considérant de plus que l'article 4 du PL indique que les éventuels éléments techniques doivent être compris dans le volume de la toiture ;
- considérant qu'en séance l'architecte a précisé que le groupe de ventilation était intégré au volume de toiture, et que seule des évacuations dépassaient de celui-ci ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer la lucarne en façade avant ou de la réduire sensiblement tout en prévoyant un recul proportionné par rapport à l'alignement ;**
- **de supprimer le parking en zone de recul et de limiter au maximum la minéralisation des accès au garage et à la porte d'entrée ;**

Moyennant les adaptations évoquées, les dérogations aux articles 3 (citerne en zone de recul) et 6 (terrasse latérale) sont accordées aux 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.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1372/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Minimes 14 - 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Prathana Wenzel

Objet / Betreft: changer l'affectation d'un rez-de-chaussée de galerie d'art vers commerce (vente de meubles et décoration) avec un horeca accessoire; réaliser des travaux structurels afin de réunir deux locaux en un;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPAS N° 80-15 " GRAND SABLON " », approuvé en date du 21/12/2006 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/12/2021;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée de galerie d'art vers commerce (vente de meubles et décoration) avec un horeca accessoire; réaliser des travaux structurels afin de réunir deux locaux en un ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/10/2012 (réf. P.U. M152/2011) ayant pour objet "diviser la galerie d'art au n°18-20 en 2 entités, aménager une terrasse en toiture et placer des lucarnes";
- considérant que le rez-de-chaussée est en situation de droit une galerie d'art ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2022 au 26/10/2022 pour les motifs suivants : prescriptions du PPAS n° 80-15 (Grand Sablon, 21-12-06) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour des biens classés suivants :
« Ancien fourreur Mallien » situé place du grand sablon 45, depuis la 06/05/2004
« Maison néoclassique » située place du grand sablon 37, depuis le 11/09/2003
« ensemble de maisons traditionnelles » situées place du grand sablon 38-39
et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;
- considérant que le projet porte sur le sous-sol et le rez-de-chaussée du bien ;
- considérant qu'au sous-sol le projet prévoit la démolition d'un mur porteur ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée le projet de créer un espace commerce en partie avant; qu'un espace HoReCa accessoire à l'espace commerce est créé à l'arrière de la salle ;
- considérant que les murs porteurs sont démolis afin de créer un espace entièrement ouvert ;
- considérant que le projet prévoit de dédier l'espace commercial à de la vente de meubles et décoration ;
- considérant que l'espace HoReCa permettra de consommer sur place une boisson non alcoolisée et des pâtisseries ;
- considérant que les horaires projetés sont de 10h à 18h ;
- considérant qu'un nouvel escalier est placé afin de joindre le rez-de-chaussée et le sous-sol depuis l'espace HoReCa ; que l'escalier existant en fond de salle est démoli et que le trou est comblé;
- considérant que le projet prévoit la création d'un plafond afin de créer un espace bureau pour la galerie d'art au premier étage du bien ;
- considérant qu'en vertu de l'article 2.1.2 du PPAS, en plus des établissements horecas autorisés au point 4, une aire de restauration au rez-de-chaussée des commerces est potentiellement autorisable sur une superficie de maximum 10% de ce rez, à condition que cette fonction soit liée au commerce et qu'elle en fasse partie intégrante ;
- considérant que le quota de nouveaux horecas maximum est atteint sur cette zone ;
- considérant néanmoins que le projet répond aux conditions du PPAS en ce que le rez reste un commerce de biens meubles, que la partie horeca est accessoire audit commerce et est inférieure à 10% de la superficie ;
- considérant néanmoins que le projet déroge au RRU titre II article 3§3 en ce qu'il prévoit de transformer certaines caves des logements en espace de stockage pour le commerce ce qui a pour effet de détériorer la conformité des dits logements aux prescrits du RRU (qui impose de conserver au minimum un espace privatif de rangement par logement) ;
- considérant que l'extension d'un commerce ne doit pas se faire au détriment des logements existants ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3§3 du titre II n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de transformer la façade avant du bien ; que tous les travaux portent sur l'intérieur du bien ;
- 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 :

- **maintenir des espaces individuels de rangement pour les logements.**





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

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1281/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Reper-Vreven 91 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Hassan-Fatiha Zamouri-Ben Chikh

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements dans le bâtiment à rue ainsi que modifier ses façades avant et arrière (mise en conformité) et d'autre part, diminuer le volume de l'entrepôt arrière en vue d'y aménager 2 logements, modifier le volume de l'annexe centrale par la création de 3 trémies dont une cage d'escalier entre le rez et la plateforme du 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10 REPORTÉ.





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

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P663/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Paul Janson 1 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Soufiane El Hmam

Objet / Betreft: démolir un garage de un niveau et construire une maison unifamiliale de 3 niveaux à la place, démolir un balcon, percer une fenêtre et remplacer des briques translucides par un châssis en façade avant de l'immeuble à appartement attenant et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 30/11/2021

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

Avis REPORTÉ.

11

