



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H12/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1669 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Lita-Aljii Bedzet-Sukrije

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire 2 lucarnes et des annexes en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- 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, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/01/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire 2 lucarnes et des annexes en façade arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est à l'origine une maison unifamiliale de gabarit R+2 avec une toiture à deux versants ;
- considérant que cette maison s'étend sur une profondeur de 11 m et une largeur de 9,50 m ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant qu'il existe en situation de droit une petite annexe de 1,90 m sur 1,66 m qui sert de remise ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en 3 logements, la construction de 2 lucarnes et la construction des annexes au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager un appartement par étage répartis comme suit : un appartement trois chambres au rez-de-chaussée et un appartement deux chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Logement au rez-de-chaussée ;

- considérant que le logement au rez-de-chaussée bénéficie d'un emplacement de parking couvert, d'une entrée indépendante ainsi que de l'accès au jardin ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante pour les 3 logements est inférieur au 1/5 de la superficie plancher ;
- considérant en ce qui concerne le logement au rez-de-chaussée que les chambres numérotées sur plan 1 et 2 ainsi que le living ont respectivement une superficie nette éclairante de 1,44 m² (minimum 2,7m²), 1,38 m² (minimum 1,76 m²) et 11,9 m² (minimum 12,06 m²) ;
- considérant qu'une toiture vitrée opaque réduit d'avantage la lumière naturelle au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la conformité concernant les normes d'éclairage sans changement de la façade avant ;
- considérant que moyennant les modifications demandées la dérogation au R.R.U. titre II art. 10 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.3 (superficie minimale) en ce que la superficie plancher de la chambre 2 est de 8,80 m² (au lieu de 9m² minimum):
- considérant que cette dérogation est acceptable ;

Logement au +2 ;

- considérant que le logement au +2 déroge au R.R.U. titre II art.4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer la mezzanine et une des chambres de l'appartement du deuxième étage en vue de tendre au respect des normes d'habitabilité notamment en termes d'hauteur sous plafond ;
- considérant que moyennant les modifications demandées la dérogation au R.R.U. titre II art. 4 est acceptable ;
- considérant que le demandeur indique dans son formulaire de demande que le bien comprend 3-4 emplacements de parking pour vélos ;
- considérant néanmoins que ces emplacements ne sont pas représentés sur les plans ;
- considérant que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux communs et un local vélos au rez-de-chaussée avec une capacité suffisante pour le nombre de logements ;

En ce qui concerne les lucarnes :

- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité les deux lucarnes en toiture en façade avant et arrière ;
- considérant que la lucarne en façade avant s'étend sur plus de 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art.6 (toiture - lucarnes) en ce que la largeur de la lucarne en façade avant est de 8,25 m (max 6,4), qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant qu'une des fenêtres de la lucarne est plus petite que les autres ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant qu'il y a lieu d'agrandir cette fenêtre à fin que la lucarne s'intègre mieux dans l'architecture de l'immeuble ;
- considérant que la lucarne en façade arrière ne dépasse pas en largeur les 2/3 de la largeur de la façade et ne dépasse pas de plus de 2 m le profil de la toiture ; qu'elle est donc conforme au R.R.U. ;
- considérant que d'après les vues aériennes les lucarnes sont existantes depuis 2004 ;
- considérant que cette lucarne permet d'améliorer l'éclairage naturel et la hauteur sous plafond dans les pièces de vies sous toiture ;
- considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation pourrait être acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne les modifications en volume :

- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité les annexes construites au rez-de-chaussée ;
- considérant d'après les vues aériennes, qu'une annexe située le long du mitoyen droit et isolée du bâtiment principal est existante depuis au moins 1996 ;
- considérant qu'un deuxième volume reliant le bâtiment principal et cette annexe est existant depuis au moins 2012 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que les annexes dépassent de 12,50 m en profondeur le profil voisin le moins profond et dépasse le profil voisin le plus profond ;
- considérant que ces annexes ne dépassent pas les 3/4 de la profondeur de la parcelle et que le jardin conserve plus de 50% de sa superficie aménagée en pleine terre ;
- considérant que les voisins ont des annexes pareils et que le terrain a un grand jardin ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre I art 4 est acceptable ;
- considérant par ailleurs qu'il existe un volume de 31m² dans la zone de jardin ;
- considérant que ce volume isolé du bâtiment principal est situé contre le mitoyen gauche et abrite une remise ;
- considérant que la limite arrière du volume ne dépasse pas les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- transformer le garage en local vélo et commun ;
- supprimer la mezzanine et une des chambres de l'appartement du deuxième étage en vue de tendre au respect des normes d'habitabilité notamment en termes d'hauteur sous plafond ;
- améliorer la conformité concernant les normes d'éclairage ;
- agrandir la baie du pallier sur la lucarne en façade avant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art. 4 et 6 et II art. 3,4 et 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1083/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Camp 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Yousef Abdulahad

Objet / Betreft: construire un immeuble de rapport comportant 5 unités d'habitation et une maison unifamiliale accolée à l'immeuble de rapport

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 14/10/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble de rapport comportant 5 unités d'habitation et une maison unifamiliale accolée à l'immeuble de rapport ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/01/1967 (réf. TP 74575) ayant pour objet "établir 8 boxes de garage" ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a établi lors de la délivrance de renseignement urbanistique en date du 13/07/2017 que la parcelle est occupée en situation de droit par 8 boxes de garage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants: règlement sur les bâtisses (RB) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- vu les 4 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur l'affichage pendant l'enquête publique, le nombre d'emplacements de parking qui ne répond pas au R.R.U. et les problèmes de stationnement, la hauteur du bâtiment et les ombres créés, le terrain qui est trop petit pour le programme proposé et l'imperméabilisation du terrain, et les vues depuis le nouveau bâtiment et la perte d'intimité ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 12/08/2022 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 31/08/2022 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/09/2022, portant les références C.2022.0772/1 ;

En ce qui concerne la démolition ;

- considérant que le projet concerne la démolition de 8 boxes de garage ;
- considérant que les boxes de garage sont construits en fond de parcelle ;
- considérant qu'ils ont été construits sur toute la largeur de la parcelle ;
- considérant que les boxes de garage ne présentent pas de qualité architecturale particulière ;
- considérant que la démolition des boxes est acceptable ;

En ce qui concerne la reconstruction ;

- considérant que le projet prévoit de reconstruire un immeuble de logements (5 unités d'habitation) et une maison unifamiliale ;
- considérant que le nouvel immeuble s'implante sur l'alignement, à l'exception des portes d'entrée qui s'implantent en recul par rapport à l'alignement ;
- considérant que la situation existante (le fin du trottoir) ne correspond pas avec l'alignement décrété ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une légère modification d'alignement à l'angle de la rue ;
- considérant que le collège doit se prononcer sur le principe de cette proposition de modification d'alignement ;
- considérant que le projet devrait donc être implanté suivant cet nouvel alignement proposé ;
- considérant que le long du mitoyen gauche la profondeur est de 13m56 et le long du mitoyen droit de 5m70 ;
- considérant que le projet prévoit un espace jardin en façade arrière, d'une profondeur de 5m50 le long du mitoyen gauche et de 3m16 le long du mitoyen droit ;
- considérant que l'immeuble nouvellement construit se compose comme suit :
- partie gauche :
 - rez-de-chaussée : un local vélos présentant une superficie de 33,8m², un garage de 2 emplacements de stationnement, dans la partie arrière le projet prévoit un logement 1 chambre avec accès au jardin ;
 - 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres ; l'appartement donnant à rue bénéficie d'un balcon, l'appartement donnant sur le jardin bénéficie de deux balcons ;
 - 2^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres ; l'appartement donnant à rue bénéficie d'un balcon, l'appartement donnant sur le jardin bénéficie de deux balcons ;
- partie droite (maison unifamiliale) ;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée donnant accès à l'espace de vie avec accès vers le jardin ;
 - 1^{er} étage : 2 chambres et les espaces sanitaires ; les chambres donnent accès à un balcon ;
 - 2^{ème} étage : 1 chambre avec salle-de-bain attenante donnant accès à un balcon ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- En ce qui concerne les dérogations qu'entraînent la construction du nouvel immeuble ;
- considérant que l'implantation des portes d'entrée en recul de l'alignement induit une dérogation au R.R.U Titre I article 3 ;
 - considérant que du côté de la voie publique, la façade devrait s'implanter à l'alignement ;
 - considérant que la dérogation ne concerne que les portes d'entrée ; que cela permet de créer un rythme dans l'esthétique de la façade ;
 - considérant que la dérogation est acceptable ;
 - considérant que le projet déroge au R.R.U Titre VIII stationnement, en ce que le projet prévoit deux emplacements de stationnement en dehors de la voirie ;
 - considérant que le projet prévoit un local vélo accessible depuis le rez-de-chaussée ;
 - considérant que l'immeuble se trouve en zone C du R.R.U. titre VIII (moyennement desservie en transport en commun) ;
 - considérant les problèmes de stationnement causés par le projet ;
 - considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
 - considérant que la construction des terrasses et des balcons aux étages entraîne une dérogation au R.R.U Titre I, article 4 en ce que la profondeur de la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
 - considérant que ces terrasses et balcons respectent le code civil, mais que néanmoins ils portent préjudice à l'intimité des voisins ;
 - considérant qu'en plus que le projet prévoit un trop grand nombre de logements sur une petite parcelle d'angle dans un quartier avec surtout des maisons unifamiliales ;
 - considérant qu'en revoyant le programme il est possible de construire un immeuble moins dense répondant au R.R.U en termes de profondeur ;
 - considérant que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de répondre au R.R.U titre I art.4;
 - considérant l'imperméabilisation d'une grande partie de la parcelle.
 - considérant que le projet déroge au RB, article 40, en ce que le RB prévoit que « la face supérieure des plateaux des fondations, de même que la face supérieure des fondations des murs de la façade et des murs pignons dans les bâtiments principaux devront descendre à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir » ;
 - considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'il y a lieu de répondre au RB ;
 - considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
 - considérant que le projet déroge également au RRU, Titre IV ;
 - considérant qu'il présente les dérogations aux articles suivants :
 - article 4, en ce qui concerne les voies d'accès ;
 - article 6, en ce qui concerne la porte d'entrée ;
 - article 7, en ce qui concerne l'emplacement de parking ;
 - article 9, en ce qui concerne la largeur des couloirs ;
 - considérant que le bien présente un logement au niveau du rez-de-chaussée ;
 - considérant que ce dernier doit au moins répondre aux normes imposées par le Titre IV ;
 - considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;
 - considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art. 3 en ce que certains logements n'ont pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;
 - considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;
 - considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique ;

- considérant que les matériaux mis en œuvre sont de la brique de parement de ton gris pour les façades ;
- considérant que les châssis des fenêtres sont en aluminium thermolaqué de ton gris ; que la porte d'entrée est une porte vitrée avec un châssis en aluminium de ton gris ;
- considérant que la porte de garage est en aluminium de ton gris ;





VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que les garde-corps des balcons sont en acier de ton gris ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be*



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S313/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Senne 58 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Avvene-Re - S.P.R.L.

Objet / Betreft: diviser une maison d'habitation en 4 logements (4 studios) et couvrir partiellement la cour (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

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:

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison d'habitation en 4 logements (4 studios) et couvrir partiellement la cour (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 pour le motif suivant : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur la division croissante des maison unifamiliales en toutes petites unités (kots, studios, co-living) dans le quartier ne permettant plus aux familles de s'y installer, la densité importante créée par l'aménagement de 4 studios dans un immeuble de petite taille et la demande de garantir la présence dans le projet d'un logement indépendant de trois chambres au moins ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/10/2022, portant les références T.2022.0878/1 ;
- considérant que les archives sont limitées et ne donnent aucune information sur les étages ;
- considérant que seul un relevé de compteur Sibelga a été joint à la présente demande, indiquant l'existence de 4 compteurs depuis les années 70 ;
- considérant que les renseignements urbanistiques, en se basant sur les éléments susmentionnés, n'ont pas pu déterminer le nombre exact de logements dans l'immeuble ;
- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la division du bâtiment en 4 studios ;
- considérant qu'en situation existante de fait, la cour arrière est couverte ce qui mène à un studio au rez-de-chaussée non traversant ;
- considérant que la chambre à l'arrière ne bénéficie pas d'un éclairage naturel direct et que sa seule source de lumière consiste en une coupole au-dessus de la salle de bain installée à la place de la cour ;
- considérant que le projet prévoit d'ouvrir une partie de la cour en vue de créer un éclairage naturel direct pour la chambre à l'arrière ;
- considérant que la couverture de la majorité de la cour déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que cette construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant bien qu'une partie de la cour soit réouverte, la superficie de cette partie reste restreinte et insignifiante, ne permettant pas à la chambre de bénéficier de bonnes conditions d'habitabilité ;
- considérant que la création d'un espace extérieur améliore la qualité du logement ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la couverture totale de la cour ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la division du bâtiment en 4 studios (1 studio pas niveau) ;
- considérant que le bien est constitué de 2 travées et d'une profondeur totale ne dépassant pas les 9m ;
- considérant par la division de petites unités dans un immeuble de taille restreinte, le projet génère une surdensification des lieux ;
- considérant que cet aménagement n'encourage pas la mixité d'unité de logements de taille différente ;
- considérant la prolifération de ce type de logement (studios, kots...) et le besoin de logements de taille moyenne et grande ;
- considérant qu'il est pertinent de revoir la division en s'approchant au mieux aux proportions de l'immeuble ;
- considérant qu'il convient de prévoir 2 logements maximum dans l'immeuble (éventuellement un studio et un triplex ou deux duplex) ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H220/2022 (PU)

Adresse / Adres:
d'Hannetairestraat 29 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Assema Habibi

Objet / Betreft: het uitbreiden van het gelijkvloers om een veranda te plaatsen, het creëren van een trap en een deur tegen de voorgevel die directe toegang naar de kelder geven en het verbreden van het terras op de 1ste verdieping

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

- 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 Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP), nr. 52-04, 52-05, 52-06 " Wijk van het oude kasteel van de Markies d'Assche", goedgekeurd op 31/01/1961;
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een residentiewijk van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 28/02/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van het gelijkvloers om een veranda te plaatsen, het creëren van een trap en een deur tegen de voorgevel die directe toegang naar de kelder geven en het verbreden van het terras op de 1ste verdieping betreft;
- overwegende dat voor hetzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 3/01/2006 (ref. S.V. D12/2005) met als onderwerp "construction d'une maison unifamiliale";
- overwegende dat voor hetzelfde goed een 2^{de} stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 25/04/2018 (ref. S.V. D998/2017) met als onderwerp "transformer les combles";
- overwegende dat deze vergunningen tot uitvoering werden gebracht;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/10/2022 tot 10/11/2022 voor volgende motieven:
afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 52-04/05/06 (Kasteel van de Markies d'Assche) en afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, uitgaand van een buur, betreffende dat de totale diepte van het gebouw met de uitbreiding de maximale diepte voorgeschreven door het BBP overschrijdt en dat de uitbreiding direct zicht op het naburige gebouw genereert;
 - overwegende dat het hoofdgebouw aan de straatzijde een gedeeltelijk ondergrondse verdieping achteraan uitgevend op een lager gelegen tuinniveau, 2 bouwlagen en een zadeldak met een kleine dakuitbouw achteraan omvat;
 - overwegende dat er aan de achtergevel een uitbreiding wordt voorzien op het gelijkvloers om een veranda te creëren die uitkijkt over de kelder (tuinniveau);
 - overwegende dat deze uitbreiding de mandelige profielen van de naastliggende bouwwerken in de diepte en de hoogte overschrijdt;
 - overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte van de bouwwerken), want de uitbreiding overschrijdt de diepste buur (rechterkant) met 1.20m en de minst diepe buur (linkerkant) met 3.05m (met een zijdelingse insprong van 0,85 m);
 - overwegende dat het project ook afwijkt van de voorschriften van het BBP nr 52-04/05/06;
 - overwegende dat de totale diepte die door het BBP wordt toegestaan 10m is;
 - overwegende dat met de geplande uitbreiding de diepte van het gebouw 11,25m bedraagt;
 - overwegende dat de keuken vanuit de kelder (benedenverdieping) naar het gelijkvloers wordt verplaatst gelegen in de nieuwe uitbreiding;
 - overwegende dat de keuken op de kelder tot een speelruimte wordt omgevormd;
 - overwegende echter dat de inplanting van de uitbreiding een versterking van de structuur vereist;
 - overwegende dat het nieuwe bijgebouw een extra kwaliteit aan de woning toevoegt;
 - overwegende dat deze uitbreiding ten opzichte van het naburige gebouw niet buitensporig is;
 - overwegende dat het bijkomend volume zich goed in de omgeving integreert en geen nadeel berokkent aan de naastliggende panden;
 - overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;
 - overwegende dat de aanvraag afwijkt van het BR, art. 35 (terras en trap), want het project voorziet een trap in de achteruitbouwzone, die groter is dan ¼ van de diepte van deze zone;
 - overwegende dat het project een directe toegang tot de kelderverdieping creëert om een toegang te krijgen tot de toekomstige fietsenberging;
 - overwegende dat de inrichting van de achteruitbouwzone geen negatieve invloed heeft op de schoonheid van de openbare weg;
 - overwegende bijgevolg dat de afwijking van BR, art. 35 aanvaardbaar is;
 - overwegende dat het bestaande terras op de 1^{ste} verdieping wordt verbreed;
 - overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- 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 van RB, art. 35 word toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A1134/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Slachthuislaan 6 1000 Brussel

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

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van het handelsgelijkvloers naar woning en inrichten van 10 studio's (studenten) over het ganse gebouw (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

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:**

5

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Colleegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
- gelet op de Colleegeaanbevelingen voor studentenwoningen goedgekeurd op 17/06/2021;
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 26/10/2021;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van het handelsgelijkvloers naar woning en het inrichten van 10 studentenkamers over het ganse gebouw betreft (in overeenstemming brengen);
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/10/2022 tot 10/11/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en afwijking van art. 4 van titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken);





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Ninoofsepoort - voormalige oktrooipaviljoenen);
- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 12/09/2022;
- overwegende dat volgens de K.C.M.L. de ingrepen die het voorwerp van de aanvraag uitmaken geen negatieve impact hebben m.b.t. de zichten op en vanaf het nabijgelegen beschermde erfgoed en zij geen bemerkingen oproepen vanuit erfgoedkundig oogpunt;
- overwegende dat de K.C.M.L. evenwel aanraadt om het buitenschrijnwerk aan de straatzijde uit te voeren in een homogene kleur en te opteren voor een lichte tint overeenkomstig de neoclassicistische typologie van de gevel;
- gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 12/09/2022 met als referentie T.1982.0497/2;
- overwegende bijgevolg dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden;
- overwegende dat door de Stad werd bevestigd (SI 2795/2019 van 31/03/2020) dat het goed in de rechtstoestand bestaat uit een handel op het gelijkvloers en huisvesting op de verdiepingen, zonder het aantal woningen te kunnen specificeren;
- overwegende dat er in de feitelijke toestand in het gebouw 10 studentenkamers zijn ingericht;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om op het gelijkvloers de bestemming te wijzigen van handel naar woning en 10 studentenkamers in te richten over het ganse gebouw, beheerd door "Brik" (studentenhuisvesting);
- overwegende dat de indeling als volgt is voorzien:
 - op het gelijkvloers: 1^{ste} en 2^{de} kamer, gemeenschappelijke keuken en eetruimte, 3 douches,
 - op de 1^{ste} verdieping: 3^{de} en 4^{de} kamer, gemeenschappelijk lokaal, 2 wc's,
 - op de 2^{de} verdieping: 5^{de} en 6^{de} kamer, gemeenschappelijk lokaal, 2 wc's ,
 - op de 3^{de} verdieping: 7^{de}, 8^{ste}, 9^{de} kamer,
 - op de 4^{de} verdieping: 10^{de} kamer;
- overwegende dat er in de kelder een fietsenberging (12 stuks) en technische lokalen zijn ingericht;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (de eetruimte op het gelijkvloers, het gemeenschappelijk lokaal op de 2^{de} verdieping, de 4^{de}, 5^{de}, 6^{de} en 10^{de} kamer) kleiner is dan de norm;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in een collectieve studentenwoning (met name: gemeenschappelijke bewoning door studenten, met een eigen ruimte voor exclusief gebruik, met één of meer gemeenschappelijke ruimten voor het bereiden van maaltijden, de leefruimte en sanitaire voorzieningen);
- overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de collegeaanbevelingen m.b.t. studentenwoningen, omdat er geen wastafel is voorzien op de kamers, omdat er te weinig douches zijn voorzien in verhouding tot het aantal studenten en omdat er geen vuilnisbakkenlokaal is voorzien;
- overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de collegeaanbevelingen m.b.t. de opdeling van een eengezinswoning, omdat de zolderverdieping geen aparte wooneenheid kan vormen, er minstens 1 woning met 3 slaapkamers en met een buitenruimte voor privé gebruik dient voorzien te worden en er een gemengd geheel van wooneenheden van verschillende grootte dient voorzien te worden;
- overwegende dat het gebouw een bouwprofiel heeft van: een gelijkvloers, 2 verdiepingen en een hellend dak (2 niveaus);
- overwegende dat de huidige voorgevel verschilt van de rechtstoestand (TP 91388 A22/1984) voor wat betreft de hoogte van de ramen en de deur op het gelijkvloers en de indeling van de ramen op de 2^{de} verdieping;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- overwegende dat er aan de achtergevel een afvoer is geplaatst;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 108 (schoorsteen), omdat deze afvoer aan de achtergevel niet hoog genoeg boven de kroonlijst uitmondt (min. norm = 2m);
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van een nieuwe trap vanaf de 3^{de} verdieping, het plaatsen van een rookoepel in het achterste dakvlak, het plaatsen van een brandladder tegen de achtergevel van het hoofdgebouw en het plaatsen van een brandladder in de koer;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de brandladder de diepte van de aanpalende constructies overschrijdt;
- overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en het B.R. art. 108 (schoorsteen) niet aanvaardbaar zijn voor het project zoals voorgesteld;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C199/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Kloosterstraat 43 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Sofie De Ceuster

Objet / Betreft: uitbreiden van een woning (studio) op het gelijkvloers van een woongebouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

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:**

6

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 16/02/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een woning (studio) op het gelijkvloers van een woongebouw betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/10/2022 tot 10/11/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten); afwijking van art. 4 van titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag de studio op het gelijkvloers betreft;
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van de oppervlakte van deze studio met 13,50m² voorziet;
- overwegende dat de toegevoegde ruimte wordt ingericht als slaaphoek;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- overwegende dat in de bestaande toestand (S.V. C66/2003) de tuinzone boven de parkeerkelder aangelegd is met een terras in bankirai (4m x 2m) en een tuin (laag aarde op het dak van de kelder), en dus al volledig ondoorlaatbaar is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbreiding in deze tuinzone voorziet;
- overwegende dat de uitbreiding bestaat uit een volume in houtstructuur met een grondoppervlakte van +/-15m² (5m x 3m) en 1 bouwlaag hoog (+/-2,75m), met een plat dak aangelegd als (extensief) groen dak;
- overwegende dat de gevel wordt afgewerkt met en houten latwerk in afzelia-hout, en het schrijnwerk wordt voorzien in lichtgrijs aluminium;
- overwegende dat het terras in bankirai wordt uitgebreid over de ganse overblijvende tuinzone;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de bouwdiepte van de nieuwe uitbreiding dieper is dan $\frac{3}{4}$ van de terreindiepte;
- overwegende dat de uitbreiding zich aan de rechterzijde van het perceel bevindt;
- overwegende dat het aanpalende perceel ter hoogte van de voorziene uitbreiding bebouwd is;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat de aanvraag toelaat om het wooncomfort van het woningen te verbeteren;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijking van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 4 (diepte) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F498/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Franklin 145 - 147 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Onofrio Galina

Objet / Betreft: d'une part, diviser 2 bâtiments en 4 logements avec le maintien du commerce au n°147, étendre le n°145 au 1er étage et créer une terrasse au 2ème étage, supprimer la cage d'escalier du n° 145 et percer des baies dans le mur mitoyen pour créer une connexion entre les 2 bâtiments; transformer l'esthétique des façades (mise en conformité) et d'autre part créer une extension en façade arrière du n°147 afin de créer un accès indépendant pour le logement situé au dessus du commerce et créer une terrasse sur le toit plat de la nouvelle extension

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à diviser 2 bâtiments en 5 logements (1 duplex 3 ch., 2 duplex 2 ch. et 2 app. 1 ch.) avec le maintien du commerce au n°145, étendre le n°147 au 1er étage et créer une terrasse au 2ème étage, supprimer la cage d'escalier du n° 145 et percer des baies dans le mur mitoyen pour créer une connexion entre les 2 bâtiments (mise en conformité) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que les archives (réf. TP11758 – permis de bâtir délivré en 1902) des biens indiquent que le n°145 présente un magasin de détails dans la pièce à rue au rez-de-chaussée ; que le reste du rez-de-chaussée et de l'immeuble est affecté à une maison unifamiliale ; que le n°147 a, à l'origine, été construit comme une maison unifamiliale avec les pièces de vie au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (TP réf. 83892) a été délivrée en date du 29/01/1975 pour la rue Franklin 147, ayant pour objet « extension » ;
- considérant que l'étude des archives du n°147 indique que le bien est divisé en 3 appartements avec une terrasse sur toiture au 1^{er} étage ;
- considérant que le bien situé au n°147 est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que ce dernier le décrit comme suit : « *Maison de style éclectique, de composition asymétrique, conçue en 1902 par l'architecte Jos Van Kriekinghe en ensemble avec le no 145, à rez-de-chaussée aujourd'hui transformé.*
Élévation en briques blanches, rehaussée de pierre bleue. Baies sous arc ou arc de décharge surbaissé sous archivolt. Garde-corps en ferronnerie au rez-de-chaussée. Aux étages, balcon à garde-corps de pierre intégrant une grille et balconnet à garde-corps galbé en ferronnerie. Tympan du premier étage et frise d'entablement ornés de carreaux de céramique. Huisserie remplacée. » ;
- considérant que les photos du permis d'urbanisme TP83892 reprennent le bien situé au n°145 ; que cela permet d'établir que le rez-de-chaussée est toujours occupé par un commerce détails ;
- considérant que la situation de fait présente une façade peinte en gris et que les châssis présentent des divisions, profils et sections différents de ceux d'origine ; que la façade était initialement en briques de ton rouge ; qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite pour ces changements ;
- vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21/12/2021 sur la demande (réf T.1983.2224/1) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation au RGBQ, article 21 (menuiseries) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande en date du 02/02/2022 ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§8 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le Collège des bourgmestre et échevins refuse le permis ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre en date du 07/03/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/06/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, sont accessoires et ne visent que partiellement à répondre aux objections soulevées par le projet initial;
- considérant que le projet modifié vise à d'une part, diviser 2 bâtiments en 4 logements avec le maintien du commerce au n°147, étendre le n°145 au 1er étage et créer une terrasse au 2ème étage, supprimer la cage d'escalier du n° 145 et percer des baies dans le mur mitoyen pour créer une connexion entre les 2 bâtiments ; transformer l'esthétique des façades (mise en conformité) et d'autre part créer une extension en façade arrière du n°147 afin de créer un accès indépendant pour le logement situé au dessus du commerce et créer une terrasse sur le toit plat de la nouvelle extension ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été accordées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises a un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant sur la densification d'occupation de l'immeuble et la valeur patrimoniale de l'immeuble ;

En ce qui concerne les transformations intérieures du n°147 :

- considérant que le bien se composait comme suit lors de la demande initiale:
 - sous-sol : caves du commerce ;
 - rez-de-chaussée : espace commerce de 39,1m² ;
 - premier étage : un appartement 1 chambre (11,5m²) ;
 - deuxième étage et sous toiture : un duplex 2 chambres ;
- considérant que la cage d'escalier du n°147 est démontée ; que la circulation vers les entrées des appartements se fait via la cage d'escalier du n°145 ;
- considérant qu'au premier étage le projet prévoyait de percer le mur mitoyen afin d'intégrer l'ancienne salle de bain à l'appartement 1 chambre ; que cette salle-de-bien est transformée en cuisine pour l'appartement ;
- considérant qu'au 2^{ème} étage le mur mitoyen était percé afin de créer l'entrée du duplex 2 chambres ;
- considérant qu'au niveau de l'espace sous toiture, le projet prévoit de créer une fenêtre en façade arrière pour l'éclairage naturel de la chambre située en façade arrière ;
- considérant que le projet modifié indique que le n°147 se compose désormais comme suit :
 - sous-sol : sous-sol du commerce ;
 - rez-de-chaussée : un espace commercial de 37.1m² ;
 - premier, deuxième et étage sous toiture : un triplex 3 chambres ;
- considérant que le projet modifié prévoit la construction d'une extension en façade arrière afin de créer une entrée indépendante vers le logement situé aux étages ;
- considérant que l'extension dépasse de 3m le profil mitoyen le moins profond ;
- considérant qu'au deuxième étage le projet prévoit la création d'une terrasse sur toiture sur le toit plat de l'extension ;
- considérant qu'au premier étage le projet modifié prévoit toujours de percer le mur mitoyen afin d'intégrer l'ancienne salle de bain à l'appartement 1 chambre ; que cette salle-de-bien est transformée en cuisine pour l'appartement ;
- considérant qu'afin d'assurer la circulation entre les pièces de vie et les chambres situées aux étages, le projet modifié prévoit le placement d'un nouvel escalier ; que ce dernier vient se placer le long du mitoyen droit, devant les fenêtres ;
- considérant que le placement de l'escalier a cet endroit entraine l'obturation partielle des fenêtres ; qu'il y a lieu de le placer le long du mur mitoyen gauche et écarte les espaces de vie des fenêtres ;
- considérant qu'il serait souhaitable de déplacer cet escalier le long du mitoyen ;

En ce qui concerne l'affectation du rez-de-chaussée du n°147 :

- considérant que l'historique du bien indique que le commerce détail a été remplacé par un commerce de service, type institut de beauté ;
- considérant qu'il s'étend sur l'entièreté du rez-de-chaussée et comprend également les caves ;
- considérant que les cloisons et le mur semi-porteur ont été démolis pour ce faire ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

En ce qui concerne les transformations du n°145:

- considérant que le bien se composait, dans le projet initial, d'un commerce et de 5 appartements répartis comme suit :

- sous-sol : les 2 chambres (une à rue et une vers le jardin) et 2 salles d'eau du duplex 1 ;
- rez-de-chaussée : espaces de vie du premier duplex ; accès vers le jardin ;
- premier étage : 1 appartement 1 chambre (10,4m²) ; dont la salle de bain se trouve au deuxième étage ;
- deuxième étage et sous toiture : un duplex 3 chambres ;

- considérant que le projet modifié prévoit un commerce et 4 appartements répartis comme suit :

- sous-sol : un espace commun vélos/poussettes en façade avant de 14,6m², la salle de bain et la chambre du premier appartement ;
- rez-de-chaussée : les pièces de vie du premier appartement ;
- premier étage : un appartement une chambre ; dont la salle de bain se trouve au deuxième étage ;
- deuxième étage et espace sous toiture : un appartement de type duplex 2 chambres ;

- considérant qu'au niveau du premier étage le projet prévoit de créer une extension en façade arrière afin de créer la chambre de l'appartement ;

- considérant que l'extension est conforme au R.R.U titre I ;

- considérant que sur l'extension le projet prévoit de créer une terrasse sur toiture pour l'appartement du 2^{ème} étage ;

- considérant que cette extension contemporaine est majoritairement vitrée en façade et est constituée de vitrage et de crépis de teinte gris bleuté, surmontée de garde-corps métalliques ;

- considérant que la terrasse induit une dérogation au RRU titre I article 6§3 (éléments techniques sur toiture plate) ;

- considérant que cette extension permet de ne pas percer les planchers du n°145 et de développer une cage d'escalier sans perdre de l'espace au niveau de l'unité de logement développée aux étages du n°145 ;

- considérant dès lors que l'extension, la terrasse sur toiture plate et la dérogation qu'elle induit, sont acceptables ;

En ce qui concerne la législation en vigueur :

- considérant que la terrasse sur toiture du n°145 entraîne une dérogation au R.R.U, titre I, article 6 (toiture-éléments techniques) ;

- considérant que la terrasse présente des garde-corps, que ces derniers ne sont pas intégrés au corps du bâtiment ; qu'ils permettent néanmoins de garantir la sécurité de la terrasse ;

- considérant qu'afin de garantir la conformité au Code Civil en matière de vue, le projet prévoit de placer des brises vues ;

- considérant que les brises vues entraînent une dérogation au R.R.U Titre I article 6 (hauteur) ;

- considérant que les brises vues peuvent entraîner des nuisances pour les biens contigus ;

- considérant que ces brise-vues en bois sont peu esthétiques, assez visibles depuis l'intérieur d'îlot et ne s'intègrent pas à la typologie et au caractère patrimonial de l'immeuble ;

- considérant dès lors que les dérogations n'ont pas été accordées par le Commission de concertation ;

- considérant que la terrasse sur toiture du n°147 entraîne une dérogation au RRU, Titre I, article 6§3, en ce qu'elle présente des garde-corps ;

- considérant que les éléments techniques en toiture doivent être intégré au volume bâti ;

- considérant que les brise-vues placés s'intègrent mal à leur contexte ;

- considérant cependant qu'une terrasse permet au logement de profiter d'un espace extérieur ; que cela améliore les qualités d'habitabilité de celui-ci ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant également que les garde-corps sont nécessaires à la sécurité de cet espace extérieur ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant qu'en ce qui concerne les hauteurs sous plafond, le projet respecte le R.R.U Titre II et le RGBQ ;
- considérant que la chambre au premier étage du n°145 déroge au R.R.U Titre II article 3 ; qu'elle présente une superficie plancher de 10,4m² au lieu de 14m² minimum ;
- considérant que pour arriver à la salle de bain de ce logement il y a lieu de changer d'étage ;
- considérant dès lors que l'appartement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la dérogation n'a pas été accordée par la Commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié précise que ce logement est un studio quela chambre consiste d'un coin à dormir ; que le studio répond aux normes minimales d'habitabilité ; que dès lors cette dérogation n'a pas lieu d'être ;
- considérant que le séjour cuisine de l'appartement du 1^{er} étage au n°145 présente une superficie éclairante de 5,3m² au lieu de 7,64m² ; que cela entraine une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10 ;
- considérant que le bâtiment est existant, qu'il présente une façade de style éclectique, que le style de la façade est à conserver et donc ne permet pas d'ouvrir les baies ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que le n°145 a fait l'objet de plusieurs transformations en façade ;
- considérant que la façade possédait encore en 1974 au minimum, des menuiseries particulièrement détaillées ;
- considérant que celles-ci ont toutes été remplacées sans demande de permis par de nouvelles ne respectant pas la modénature, profils, divisions et sections des éléments d'origine ;
- que le même constat peut être fait au niveau des menuiseries du n°147 (bâtiment d'angle), notamment en ce qui concerne la peinture commerciale ;
- considérant que la façade a été peinte en gris, ce qui a pour effet de masquer les détails de finition voulus à l'origine dans la maçonnerie (bandeau en maçonnerie de teintes différentes) ;
- considérant que les consoles de la corniche ont été également supprimées simplifiant encore l'aspect de la façade.
- considérant que le remplacement des châssis du n°147 induit une dérogation au RGBQ, article 21 ;
- considérant que ce dernier prévoit que « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. » ;
- considérant que la nouvelle baie vitrée ne présente plus les ornements en partie supérieur ;
- considérant que l'ensemble de ces modifications constitue une banalisation de façades d'intérêt patrimonial ;
- considérant que les transformations en façade du n°147 appauvrissent l'esthétique du bien ;
- considérant que les biens se trouvent en ZICHEE au PRAS ; qu'il s'agit d'une zone où une certaine vigilance est de mise par rapport au respect des façades d'immeubles à caractère patrimonial ;
- considérant qu'il convenait de rétablir dans leur état pristin les façades d'origine des n°145 et 147, en ce inclus les profils, couleurs, matériaux, sections et divisions des châssis des 2 immeubles, mais également l'apparence des matériaux et la planche de rive du n°147 ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 21 du RGBQ n'avait pas été accordée par la Commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié prévoit de restituer des châssis en bois conforme à la typologie des châssis d'origine ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 21 du RGBQ est supprimée dans le projet modifié ;
- considérant néanmoins que le projet modifié ne prévoit pas d'enlever la peinture grise appliquée sur la façade du n°145 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant qu'il serait souhaitable de rétablir les matériaux de cette façade de manière apparente en prenant soin de ne pas les détériorer ;
- considérant que les éléments patrimoniaux intérieurs (cheminées, escaliers, etc.) sont démolis ;
- considérant que le projet initial prévoyait de régulariser la suppression de l'une des deux cages d'escalier en créant des percements entre les deux entités ;
- considérant que le projet modifié rétabli partiellement la lecture des deux parcelles en plan ; que néanmoins la cuisine du logement du n°147 se trouve toujours dans le bien voisin ;
- considérant néanmoins que le n°145 est un immeuble assez étroit et que ce petit écart par rapport au respect du parcellaire permet de développer une cuisine au même étage que la salle à manger et que le salon ;
- considérant de plus, qu'une seule unité de logement est développée au niveau du n°145 ;
- considérant dès lors que cette configuration est acceptable ;
- considérant que le projet modifié est moins dense que le projet initial et tient mieux en compte le parcellaire et le caractère patrimonial de l'immeuble ;
- 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:

- rehausser le mur mitoyen au droit de la terrasse sur la toiture plate au niveau du 2ème étage du n° 147 de façon à ce qu'elle soit conforme au code civil ;
- rétablir les matériaux de façade au niveau du 145 de manière apparente en prenant soin de ne pas les détériorer.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU titre I article 6§3 (terrasse sur toiture plate du 147), au RRU titre II article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: G993/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Voorlopig Bewindstraat 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Thomas Hanquet

Objet / Betreft: vervangen van de lift ; bijvoegen van de technische ruimte van het dak met het appartement van de 4de verdieping; isoleren en renoveren van de technische ruimte met twee nieuwe raamopeningen; creëren van een nieuwe trap om van de 4de verdieping het terras te bereiken

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) « BBP nr. 60-15 Koningsstraatwijk », goedgekeurd op 14/07/2005);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat het gebouw voor 1932 als overgangmaatregel ingeschreven is op de inventaris in afwachting van de publicatie van deze inventaris;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 11/05/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de lift; bijvoegen van de technische ruimte van het dak met het appartement van de 4de verdieping; isoleren en renoveren van de technische ruimte met twee nieuwe raamopeningen; creëren van een nieuwe trap om van de 4de verdieping het terras te bereiken betreft;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 11/04/1938 (ref. TP 48393) met als onderwerp “transformations façades et intérieures”;
- overwegende dat volgens die vergunning het gebouw een appartementsgebouw is;
- overwegende dat de plannen de lift aantonen, maar nog geen technische ruimte op het dak;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 12/03/2015 (ref. SV G312/2014) met als onderwerp “créëren van een dakterras (reeds uitgevoerde werken)”;
- overwegende dat het terras en de technische ruimte sinds 2015 een rechtstoestand zijn;
- overwegende dat het project het vervangen van de huidige lift betreft;
- overwegende dat de actuele lift niet meer conform is;
- overwegende dat de nieuwe lift een afwijking vertoont aan de GSV, Titel IV, artikel 11;
- overwegende dat de lift zich in de huidige liftschacht plaats;
- overwegende dat het project de bestaande trappen niet herzielt;
- overwegende dat het gebouw al lang bestaat;
- overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende de technische ruimte op het dak een doorgang is naar het terras voor de eigenaar van het appartement van de vierde verdieping;
- overwegende dat het project een trap voorziet om het terras te bereiken;
- overwegende dat het volume op het dak geïsoleerd en gerenoveerd wordt met twee raamopeningen;
- overwegende dat deze ruimte wordt deel van het appartement;
- overwegende dat de werken aanvaardbaar zijn; dat ze niet zichtbaar zijn vanop de openbare ruimte;
- overwegende dat op de laatste verdieping een raam wordt vervangen;
- overwegende dat het nieuwe raam hetzelfde is als het bestaande raam;
- 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 van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel IV artikel 11 (lift) wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L694/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 201 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Valentin - Valbona - Valmir Demaj - Murtezaj - Demaj

Objet / Betreft: construire un immeuble rez +3 comportant deux appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

Avis REPORTÉ.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L155/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 214 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Pascal et Marie-France Deslandes

Objet / Betreft: d'une part, supprimer la porte d'entrée en façade avant et modifier les baies du salon et de la salle à manger en façade latérale impliquant des transformations structurelles (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une piscine couverte (abris escamotable), construire un local technique à l'arrière de celle-ci et fermer la terrasse couverte

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**10 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 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 Permis de lotir (P.L.) non périmé 43/FL/177_00 (rue de Lombartzyde) octroyé le 18/10/1979
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 14/02/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que dossier est complet ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que la demande vise à d'une part, supprimer la porte d'entrée en façade avant et modifier les baies du salon et de la salle à manger en façade latérale impliquant des transformations structurelles (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une piscine couverte (abris escamotable), construire un local technique à l'arrière de celle-ci et fermer la terrasse couverte ;
- considérant que les travaux ont en partie déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 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)
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 442
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'flots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la suppression de la porte d'entrée en façade avant :

- considérant que la porte d'entrée en façade avant a été supprimée et que l'entrée principale du logement a été déplacée en façade latérale ;
- considérant que, le bâtiment se déployant en longueur, le déplacement de l'entrée vers la façade latérale a permis d'optimiser l'espace intérieur et notamment d'aménager un bureau côté rue ;
- considérant que la demande permet donc d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant par ailleurs qu'une fois la porte supprimée, un enduit sur isolant a été posé afin d'uniformiser la façade avant ;

En ce qui concerne la modification des baies en façade latérale :

- considérant que la façade latérale a été modifiée, les baies agrandies et réunies afin d'offrir plus de luminosité et de transparence au logement ;
- considérant que cette transformation améliore les qualités d'habitabilité du logement ;

En ce qui concerne la construction d'une piscine, d'un abri escamotable et d'un local technique, ainsi que la fermeture de la terrasse couverte attenante :

- considérant que la demande vise à construire un couloir de nage de 35,4 m² dans le prolongement de la terrasse couverte à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que le couloir de nage projeté a une longueur de 12,2 m, une largeur de 2,9 m et une profondeur de 1,4 m ;
- considérant que la parcelle se déploie sur une profondeur de 106m² ;
- considérant que, selon le PL 442 (Rue de Lombartzyde), le terrain possède une zone de cours et jardins (située entre 16m et 61m de profondeur à partir de l'alignement) et une zone de culture (située entre 61 m de profondeur à partir de l'alignement et le fond du terrain) ;
- considérant que la zone de cours et jardins a dès lors une superficie de 378,5 m² ;
- considérant que la construction du couloir de nage et le dallage de ses abords entraîne une imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins de 164,7 m² ;
- considérant que le projet ne déroge pas au RRU, titre 1 art. 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la construction de la piscine implique une imperméabilisation inférieure à 50% de la zone de cours et jardins ;
- considérant dès lors que la construction de la piscine est acceptable ;
- considérant que la piscine est située à minimum 0,5 m de la limite mitoyenne gauche et à 4,5 m de la limite mitoyenne droite ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que celle-ci est couverte d'un abri escamotable qui, déployé, a une longueur de 15,05m, une largeur de 5,36m et une hauteur de 2,54 m ;
- considérant que la terrasse couverte à l'arrière du bâtiment sera fermée afin de constituer un espace tampon entre le bâti chauffé et la piscine ;
- considérant que certaines parties de l'abri escamotable seront fixes, constituant ainsi des constructions au sens du RRU ;
- considérant que le projet déroge dès lors au RRU, titre 1 art. 4 (profondeur de la construction) en ce que l'abri escamotable et le local technique dépassent en profondeur le mitoyen le plus profond et dépassent de plus de 3 m le mitoyen le moins profond ;
- considérant que le projet déroge également au RRU, titre 1 art. 6 (toiture – hauteur) en ce que la hauteur de la toiture de l'abri et du local technique, ceux-ci étant situés au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4 du titre I du RRU, dépasse celle de la construction voisine la plus basse ;
- considérant enfin que le projet n'est pas conforme à la prescription 3a du PL 442 (Rue de Lombartzyde) en ce qu'il prévoit des constructions à moins de 2m des limites parcellaires et dont l'architecture n'est pas en harmonie avec celle de la construction principale ;
- considérant qu'il est possible de remplacer l'abri escamotable par une couverture de piscine ou volet de piscine horizontal, à l'impact esthétique et volumétrique moins important, afin de couvrir la piscine lorsqu'elle n'est pas utilisée ;
- considérant que cet abri se situe juste devant la baie vitrée donnant sur le jardin ;
- considérant que cet abri escamotable, s'il restait fermé, constituerait une extension d'environ 15m de longueur ;
- considérant qu'il est accolé à la baie vitrée du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il serait souhaitable de donner davantage d'espace et de vue dégagée depuis le rez-de-chaussée vers le jardin ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations ne sont pas acceptables en ce qui concerne l'abri escamotable ;
- considérant que les dérogations sont néanmoins acceptables en ce qui concerne le local technique, car celui-ci est nécessaire au fonctionnement de la piscine ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer l'abri escamotable en le remplaçant, si cela est nécessaire, par un volet de piscine horizontal ;**
- **prévoir au moins 1m de plein terre entre le bord de la cuve et la limite mitoyenne.**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU titre I article 4 et 6 (en ce qui concerne le local technique de la piscine) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C778/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place de la Chapelle 7 1000 Bruxelles

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

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 (PPAS) « PPAS N° 60-39 QUARTIER "MAROLLES - CHAPELLE" », approuvé le 18/06/1998 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat et à l'animation et au commerce au P.P.A.S. ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 23/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande initiale visait à apporter des modifications au permis d'urbanisme C55/2018 tel que : ajouter des lucarnes en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, créer des terrasses/balcons, ajouter un volume au rez-de-chaussée, réaménager les logements et les caves, modifier une vitrine en façade avant, modifier l'ensemble des circulations verticales, modifier l'aspect des châssis en façade avant, démolir les cheminées, étendre le commerce, ajouter les fenêtres de toit dans le versant avant, isoler la façade arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/07/2020 (réf. P.U. C55/2018) ayant pour objet "regrouper 2 bâtiments pour y aménager 9 logements (1 app. 1 ch., 7 app. 2 ch. et 1 app.3 ch.) avec le maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée, changer la destination du 1er étage d'un entrepôt à l'intérieur d'îlot en logements, diminuer le volume bâti afin de créer une cour et des terrasses, modifier la devanture commerciale et créer 2 lucarnes ;
- considérant que la demande initiale pour ce dossier (C55/2018) visait à « grouper 2 bâtiments pour y aménager 10 logements (1 studio, 2 app. 1 ch., 6 app. 2 ch. et 1 app.3 ch.) avec le maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée, changer la destination du 1er étage d'un entrepôt à l'intérieur d'îlot en logements, diminuer le volume bâti afin de créer une cour et des terrasses, modifier la devanture commerciale et créer des lucarnes »
- vu l'enquête publique, sur la demande initiale, qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-39 (Marolles-Chapelle, 18-06-98) application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/04/2022 ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 20/04/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit: Reporté. En attente d'un reportage photographique des interventions déjà réalisées et d'une coupe et d'une élévation au droit de la réhausse le long du mitoyen n° 5.
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/04/2022, portant les références T.1998.1320/5 ;
- considérant que suite aux conditions 4 et 6 de cet avis, les plans initiaux doivent être adaptés ;
- considérant que le projet initial maintient les 9 logements et le commerce ;
- considérant cependant que cette demande concerne le n°7 et les étages du n°6 ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 17/05/2022 ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable était conditionné à certaines modifications
- vu l'avis du Collège du 23/06/2022 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 23/06/2022 à savoir :
« - en ce qui concerne la cour :
prévoir un aménagement paysager qualitatif tout en proposant une sécurisation du logement 1.1b du bâtiment B ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- en ce qui concerne la façade avant :
prévoir une couleur très claire de type blanc cassé en façade avant et de préciser le RAL sur les élévations ;
maintenir les châssis prévus dans le permis C55/2018 sans croisillons ;
- en ce qui concerne les lucarnes et rehausses en façade arrière :
supprimer la lucarne de la chambre de l'appartement 6 et supprimer la lucarne de la salle à manger de l'appartement 5, et maintenir la toiture telle qu'autorisée dans le permis délivré C55/2018 ;
- en ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5 :
réduire leurs dimensions de manière significative ;
- en ce qui concerne le balcon de l'appartement 6 :
prévoir une rambarde en maçonnerie présentant un revêtement similaire à celui de la façade arrière comme délivré dans le permis C55/2018 ;
- réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier. »
- considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 20/09/2022, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifier prévoit :
« - en ce qui concerne la cour au 1^{er} étage:
Une végétalisation de la toiture ;
- en ce qui concerne les fenêtres de toit en façade avant :
Le respect du nombre et d'implantation par rapport au permis délivré ;
- en ce qui concerne la façade avant :
une couleur très claire blanc cassé RAL 9010 ;
maintien les châssis prévus dans le permis C55/2018 sans croisillons ;
- en ce qui concerne les lucarnes et rehausses en façade arrière :
La suppression de la lucarne de la chambre de l'appartement 6 et de la lucarne de la salle à manger de l'appartement 5 ;
- en ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5 :
La réduction des balcons à 2.70m² au lieu de 5m² précédemment ;
- en ce qui concerne le balcon de l'appartement 6 :
Une rambarde en maçonnerie présentant un revêtement similaire à celui de la façade arrière comme délivré dans le permis C55/2018 ;
Réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier. »
- considérant que de plus le projet modifié prévoit de placer des châssis dans l'espace dédiés aux frises en façade avant, maintien la rehausse le long du n°8 et maintien les rambardes en barreaudage noir ;
- considérant que les nouveaux plans ne répondent que partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises a un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises a un nouvel avis de la CRMS ;





- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;

En ce qui concerne les interventions intérieures :

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

Sous-sol :

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

Rez-de-chaussée :

- extension du commerce de 17m² à 29 m²
- adaptation du hall d'entrée aux logements avec déplacement d'une partie du local vélo dans un local fermé accessible par ce hall d'entrée ;
- ajout d'un volume et couverture complète de cour ;

1^{er} étage :

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

2^{ème} étage :

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

3^{ème} étage (sous toiture)

- Appartement 5 délivré : 2 chambres de 12.4m² et de 13m², séjour cuisine 24m², sanitaires, salle de bain de 6.3m² et hall de nuit ;
- Appartement 5 projeté : 2 chambres de 10.2m² et de 13m², séjour cuisine, balcon, sanitaires, salle de bain de 5.4m² ;
- Appartement 6 délivré : 2 chambres de 25.5m² et de 17m², salle de bain de 6.3m², séjour cuisine de 29m² avec balcon de 11m² ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- Appartement 6 projeté : 2 chambres, 2 salles d'eau, séjour et terrasse de 10m² ;

- considérant que bien que non mentionnées sur plans, les superficies et aménagement semblent similaires à la situation présentée initialement sauf en ce qui concerne les appartements 5 et 6 ;
- considérant qu'il y aura lieu de préciser les dimensions exactes de chaque espace de vie de ces deux appartements ;

En ce qui concerne les interventions volumétriques et esthétiques principales :

- considérant que le projet prévoit la démolition des cheminées et l'isolation de la façade arrière ;
- Rez-de-chaussée : couverture de la cour par une dalle ;
- 3^{ème} étage : appartement 5 : rehausse des deux chiens assis côté rue Blaes, ajout d'un balcon, création d'une toiture plate partielle au-dessus de la cuisine, pose de nouvelles fenêtres dans la frise présente en façade avant ;
- 3^{ème} étage : appartement 6 : pose de nouvelles fenêtres dans la frise présente en façade avant ;
- considérant qu'en façade latérale, côté rue Blaes, au rez-de-chaussée, le projet propose de déplacer l'entrée aux logements vers la gauche et de supprimer l'accès au commerce ;
- considérant que l'accès au commerce est projeté sur la façade principale côté place de la Chapelle et intégré dans la baie de la vitrine ;
- considérant que la mise en peinture blanc cassé des façades avant et arrière est prévue ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet initial prévoyait de remplacer tous les châssis en bois par des châssis en aluminium de ton anthracite ;
- considérant que le projet modifié ne légende pas les châssis en façade arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser la légende des châssis en façade arrière
- considérant néanmoins que s'il s'agit des châssis initialement proposés, ce changement était acceptable ;
- considérant que la porte d'entrée au commerce et la nouvelle vitrine seront également en bois de ton anthracite ;
- considérant que les modifications de façade au rez-de-chaussée (portes et châssis) sont acceptables ;

En ce qui concerne les dérogations et autres remarques :

- considérant que s'agissant de bâtiments remarquables et/ou historiques, l'art 3.2.1 du PPAS prescrit que les façades, les toitures et les volumes sont à maintenir et à restaurer. En plus des matériaux utilisés pour la façade, les matériaux utilisés pour la réalisation de balcons, bretèches, corniches, ou tout élément d'ornementation distinct du matériau de revêtement principal de la façade doivent être en bois, acier, fonte ou bronze ; les matériaux, la hauteur sous corniche et la hauteur du faite de la toiture ne peuvent être modifiés, les combles peuvent être habitables et des ouvertures pour l'éclairage des locaux peuvent être établies dans le plan des toitures à condition qu'elles s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture et à la typologie de la façade ;
- considérant en outre que le PPAS précise que les bâtiments doivent obligatoirement présenter une toiture à versant en harmonie avec la typologie des toitures du quartier et que les surfaces extérieures au-dessus de la corniche doivent être traitées en toiture ;
- considérant que la situation de fait prévoyait de modifier le pan de toiture le long du mitoyen avec le n°5 et dérogeait donc au PPAS art 3.2.1 ;
- considérant en effet qu'une partie du versant a été modifié afin de créer une toiture plate le long du n°5 ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de cette rehausse, que celle-ci ne sera ni visible de l'espace public, ni visible depuis l'intérieur d'îlot ;
- considérant que cette rehausse s'intègre au profil du bien de droite et lui confère donc une certaine harmonie ;
- considérant de plus que cette rehausse améliorera les qualités résidentielles du bien ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que pour ces motifs, la dérogation au PPAS art 3.2.1 avait été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet initial dérogeait au PPAS art 3.1.10.1 en ce que les 3 lucarnes projetées initialement en façade arrière dépassait la largeur maximale d'1.20m ;
- considérant en effet que les lucarnes prévues initialement avaient des dimensions variant d'environ 2m à 3.70m ;
- considérant que la dérogation au PPAS art 3.1.10.1 n'a pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que seule la lucarne centrale pouvait être acceptable bien que ne respectant pas le permis délivré ;
- considérant en effet que de par son implantation, la modification de toiture ne sera pas perceptible depuis l'intérieur d'îlots ;
- considérant que le projet modifié conserve donc cette lucarne centrale ;
- considérant que la dérogation au PPAS art 3.1.10.1 avait dans ce cas exceptionnellement été accordée par la commission de concertation uniquement pour la lucarne centrale ;
- considérant par contre que les deux autres lucarnes et les deux balcons qui reposaient initialement sur consoles ainsi que la rehausse de toiture le long du mitoyen de droite brisaient complètement la nature du bien et ne rencontrait ni les prescriptions du PPAS ni même son esprit de préservation ;
- considérant aussi que les rambardes prévues initialement et composées de barreaudage en acier ne sont pas tolérables et brisent la continuité de la corniche ainsi que l'esthétique originelle du bien ;
- considérant que la dérogation pour les balcons tels que présentés et lucarnes n'a pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière, qu'aucune information n'est donnée quant à sa nature ;
- considérant que cette isolation sera recouverte d'un RAL blanc cassé ;
- considérant que les photographies apportées au dossier en date du 05/05/2022 montraient que les deux nouveaux balcons prévus dans les appartements 3 et 5, également en acier noir, étaient placés sur une console en acier non représentées sur plan ;
- considérant que ces deux consoles étaient très visibles ;
- considérant que ces deux balcons (dans les appartements 3 et 5,) sont réduits de moitié approximativement en terme de superficie mais présente le même développement le long de la façade arrière ;
- considérant qu'ils sont toujours très impactant visuellement ;
- considérant cependant que le mode de fixation n'est pas représenté sur plan ;
- considérant qu'afin de pouvoir juger de l'esthétique réelle de ces balcons, il y a lieu d'en préciser et (dessiner s'il est visible) le mode de fixation ;
- considérant que comme précisé lors de la commission de concertation du 20/04/2022, les balcons tels que dessinés (de par leur taille, leur structure épaisse, leur barreaudage noir, et leur consoles imposantes) sont visuellement trop présentes en intérieur d'îlot et nuisent à l'esthétique originelle du bien ;
- considérant que le balcon de l'appartement 6 propose comme dans le permis délivré une rambarde en maçonnerie avec un revêtement similaire à la façade arrière ;
- considérant que leur forme n'est pas simplifiée, le rectangle précédent (certes réduit) étant remplacé par un balcon « L » ;
- considérant qu'en séance, l'architecte du demandeur a précisé que des consoles seraient nécessaires aussi dans cette configuration ; que celles-ci ne sont pas dessinées sur plans ;
- considérant qu'il serait souhaitable de simplifier la composition des balcons et d'alléger leur impact esthétique et visuel (couleur, structure, taille, position), notamment en plaçant ceux-ci contre le volume d'annexe côté n°8, en précisant le mode de fixation (qu'il conviendra de prévoir le plus sobre possible), et en limitant leur profondeur à 1m ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant en outre que la petite toiture monopente au-dessus de la cuisine de l'appartement 5 avait été transformée en toiture plate et par conséquent rehaussée d'environ 70cm par rapport au permis délivré (au point bas de la pente) et par rapport à la toiture plate de la situation de fait ;
- considérant que cette nouvelle rehausse surmontée d'une toiture plate accentue la perception d'horizontalité ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent cet élément tel quel ;
- considérant que cette rehausse est, de plus, particulièrement visible depuis la place de la Chapelle ;
- considérant que cette dérogation au PPAS art 3.2.1 entraîne une dégradation de l'esthétique du bien et n'avait pas été accordée par la commission de concertation du 20/04/2022 ;
- considérant que le projet initial dérogeait au PPAS art 4 (cour et jardin) en ce que la cour est recouverte par une toiture plate pérenne ;
- considérant que le permis délivré C55/2018 se voulait d'améliorer la qualité de l'habitat ainsi que de celle des espaces extérieurs en supprimant quelques annexes au profit de l'aménagement d'une cour, d'un passage verdurisé et de 2 jardins suspendus ;
- considérant que ce permis améliorerait les qualités végétales, esthétiques et paysagères du bien et de l'intérieur d'ilot ;
- considérant que lors de la commission de concertation du 20/04/2022, le demandeur avait précisé que la couverture de cour était prévue à cause des nuisances sonores de la discothèque ;
- considérant que lors de la délivrance du dernier permis (C55/2018), cette discothèque était déjà présente et que les nuisances étaient par conséquent déjà connues ;
- considérant que, dans le cadre du projet initial, cette toiture plate était toujours accessible via une fenêtre commune du bâtiment avant et ne présentait aucun aménagement paysager ;
- considérant que le bâtiment arrière comporte du logement et que cette nouvelle toiture peut donner accès ou vue sur le logement de cet étage ;
- considérant que le projet modifié propose de végétaliser cette toiture sans précision de l'aménagement exact ;
- considérant qu'en séance, le demandeur a précisé qu'une sécurisation de type garde-corps était prévue devant la fenêtre donnant sur la cour, que celle-ci n'apparaît néanmoins pas sur plan ;
- considérant que l'aménagement paysager reste assez vague et qu'une coupe serait notamment utile avoir de pouvoir jauger notamment de la hauteur des plantations prévues, l'aménagement devant faire en sorte que tant le caractère privatif que la luminosité des logements de part et d'autre de la toiture soient préservés ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser l'aménagement paysager et de spécifier et dessiner la sécurisation du logement 1.1b du bâtiment B ;
- considérant que dans ce cadre, la dérogation au PPAS art 4 a été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que les dimensions des deux chiens assis côté rue Blaes sont similaires au projet initial présenté dans le cadre du dossier de demande de permis d'urbanisme C55/18 ;
- considérant qu'il a été expliqué par l'architecte lors de la commission de concertation du 20/04/2022 que le problème de dimensionnement des lucarnes venait d'une erreur sur plan de la hauteur de toiture ;
- considérant cependant que malgré cette erreur, le permis C55/2018 portait les dimensions des deux lucarnes à environ 2.40m de hauteur pour une largeur d'environ 1.80m ;
- considérant que le projet porte ces dimensions à 2.60m de hauteur pour une largeur d'1.80m ;
- considérant que l'amorce de plan introduit en date du 05/05/2022 à la demande de la commission de concertation du 22/04/2022 porte la hauteur de la lucarne à environ 2.67m ;
- considérant que quoiqu'il en soit les dimensions autorisées pour les lucarnes sont imposées par le permis d'urbanisme C55/2018 indépendamment de la hauteur de toiture mais déduites par rapport aux travées inférieures ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

- considérant que la commission de concertation du 17/07/2019 (dans le cadre du dossier C55/2018) avait déjà demandé de réduire la hauteur de ses chiens assis afin de respecter une hauteur dégressive par rapport au travées inférieures ;
- considérant néanmoins que les baies prévues et la largeur des lucarnes respectent les dimensions autorisées ;
- considérant qu'à titre exceptionnel, au vu des photographies, que la perception visuelle de cette rehausse est faible depuis l'espace et que telles quelles ces lucarnes peuvent être acceptables ;
- considérant que dix fenêtres de toit étaient initialement prévues dans le versant avant au lieu des 6 autorisées ;
- considérant que le projet modifié prévoit de rétablir le nombre et l'emplacement initial de ces fenêtres de toit ;
- considérant cependant que les dimensions ne sont pas précisées et que sur l'élévation, celles-ci semblent plus hautes ;
- considérant qu'il y aura donc lieu de préciser les dimensions exactes et le type d'ouverture prévus ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'intégrer des fenêtres dans les niches de l'attique en façade avant ;
- considérant que celles-ci permettent d'apporter de la lumière et des vues vers la place depuis les logements ;
- considérant que cette adaptation fait suite à une piste lancée par la CRMS qui suggérait, dans son avis du 06/04/2022, « d'étudier la possibilité de rouvrir des fenêtres dans certaines niches de l'attique (cf. carte postale 1909) » ;
- considérant que cet immeuble d'angle présente une très grande visibilité depuis la place et l'église de la Chapelle et marque l'entrée du quartier des Marolles ;
- considérant que le bâtiment a conservé ses gabarits et caractéristiques architecturales néoclassiques à l'extérieur ;
- considérant que la disparition totale des aménagements intérieurs néoclassiques est regrettable ;
- considérant l'impact important des différentes interventions sur la préservation des qualités patrimoniales du bien ;
- considérant que de nombreuses interventions ont déjà été réalisées sans autorisation préalable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition:

- d'admettre les travaux sans préjudice des droits civils des tiers et à condition :
 - En ce qui concerne la cour au 1^{er} étage :
- de préciser l'aménagement paysager exact et dessiner la sécurisation proposée du logement 1.1b du bâtiment B ;
 - En ce qui concerne les fenêtres de toit en façade avant :
- préciser les dimensions exactes des fenêtres de toit en respectant celle du permis délivré ;
- maintenir la toiture telle qu'autorisée dans le permis délivré C55/2018 côté n°8 ;
 - En ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5:
- accrocher les balcons contre le volume d'annexe côté n°8 ; alléger l'aspect visuel des balcons ; préciser le mode de fixation ; limiter leur profondeur à 1m ;
- de réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier ;

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





VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/11/2022

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans la zone rue Haute / église Notre-Dame de la Chapelle et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



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 • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be*