



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D225/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Antoine Dansaert 141 - 143 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AMA GAMES

Objet / Betreft: modifier la vitrine commerciale d'un café existant (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/03/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à modifier la vitrine commerciale d'un café existant (régularisation) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 14/04/2011 (P.V. BR/034/11) fait état des infractions suivantes :
« Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, une nouvelle devanture comprenant de nouveaux châssis a été réalisée. La nouvelle devanture comprend des subdivisions qui ne correspondent pas à la situation d'origine » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant qu'un 2^{ème} procès-verbal de constatation a été établi le 09/09/2013 (P.V. BR/077/13) fait état des infractions suivantes :
 - « La plateforme donnant sur le 5^{ème} étage à l'arrière de l'immeuble a été aménagée en terrasse (voir fig. 10 et 11) ; Le 5^{ème} étage et le grenier ont été aménagés en un logement indépendant (voir fig. 8 et 9) ;
 - L'immeuble comprend minimum 13 studios (5 à l'arrière + 8 à l'avant) en plus du logement au 5^{ème} étage/grenier, soit 14 logements au total (voir fig. 5, 6 et 7) ;
 - La subdivision des châssis au 5^e étage côté rue a été modifiée (voir fig. 1 et 2) ;
 - La subdivision des châssis au 1^{er} étage a été modifiée (voir fig. 1, 2 et 3) ;
 - Une enseigne « Café Bloemenhof » éclairée par 4 projecteurs été placée au-dessus du rez-de-chaussée (voir fig. 1 et 3) ;
 - Une tente solaire a été fixée en façade à rue (voir fig. 1) ;
 - La devanture au rez comprenant de nouveaux châssis ne respectant pas la situation d'origine subsiste (cfr. BR PV/034/11) » ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. A477/2015) notifié le 07/12/2017, ayant pour objet : "étendre le café existant, créer un logement en triplex sous combles, créer une lucarne, une terrasse et une toiture verte, changer les châssis et placer une tente solaire en façade avant et modifier la vitrine commerciale (régularisation)" ;
- considérant que les modifications apportées à la vitrine ont été refusées pour le motif suivant : "les soubassements d'origine ont été supprimés pour céder la place à une grande baie vitrée de 3.88m de largeur sans soubassement ni imposte" ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 ; qu'il est inscrit, par défaut à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que la présente demande porte sur la régularisation de la vitrine au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis composant la vitrine existante par une double porte et deux châssis de taille identique et de même proportion que les portes latérales ;
- considérant que l'ensemble des châssis seront surmontés d'imposte ;
- considérant que la nouvelle menuiserie est composée de châssis en bois de teinte noire ;
- considérant que par rapport à la situation de droit, les soubassements d'origine en pierre bleue ont été retirés ;
- considérant que la nouvelle division de la vitrine et le placement de nouvelles portes ne permet pas de créer un soubassement en pierre cohérent avec l'ensemble de la façade ;
- considérant que la base des châssis sera recouverte de panneaux en bois de ton noir ;
- considérant que le projet prévoit de conserver la porte d'entrée aux logements en PVC ;
- considérant que ce choix n'est pas cohérent avec la menuiserie des nouveaux châssis et l'aspect architectural de la façade ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une porte en bois correspondant mieux aux nouvelles menuiseries et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que moyennant cette modification la vitrine projetée s'intègre de manière satisfaisante à l'ensemble de la façade avant ;
- considérant que la demande vise également à retirer les panneaux en bois qui recouvrent actuellement les pierres bleues de la devanture ;
- considérant par ailleurs, que les pierres bleues seront décapées de l'ancienne peinture et renouvelées ;
- considérant que la restauration des pierres bleues ainsi que la nouvelle division des châssis avec impostes améliorent l'esthétique de la vitrine par rapport à la situation de fait ;
- considérant que la partie supérieure de la vitrine composé d'une partie en maçonnerie et d'une poutre métallique est en mauvais état ;
- considérant que le projet prévoit d'y installer un panneau en bois peint et mouluré ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant qu'une tente solaire est prévue sous ce même panneau de manière à s'intégrer à la nouvelle devanture ;
- considérant que le projet induit une dérogation au RCU, art.1 en ce qu'il prévoit de retirer les volets extérieurs de la vitrine commerciale pour des raisons esthétiques ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence de volet a été signé ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis à durée limitée pour l'enseigne ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour l'enseigne ;
- remplacer la porte d'entrée par une menuiserie en bois en cohérence avec la menuiserie des nouveaux châssis et l'aspect architectural de la façade ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RCU, art.1 (fermeture des vitrines commerciales) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F526/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 184 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Carine Fusulier

Objet / Betreft: couvrir la cour, supprimer les annexes de droite du 1er au 4ème étage, aménager une terrasse au niveau des combles avec rehausse du versant arrière de la toiture et du mur mitoyen gauche et remplacer les menuiseries de la façade avant (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à couvrir la cour, supprimer les annexes de droite du 1er au 4ème étage, aménager une terrasse au niveau des combles avec rehausse du versant arrière de la toiture et du mur mitoyen gauche et changer les menuiseries de la façade avant (travaux déjà réalisés) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/12/2020 au 17/12/2020 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) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'immeuble a été érigé en 1911 à la suite de l'octroi du permis d'urbanisme référencé TP 5741 ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Ensemble de maisons traditionnelles et impasse du Roulier, rue de Flandre 176 » ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 17/11/2020 ;
- considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité de 5 logements dans l'immeuble, du 1^{er} au 5^{ème} étage (1 appartement par étage), ont été confirmées par la Ville de Bruxelles en date du 10/12/2019 ;
- considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée commercial, le projet vise la mise en conformité de la couverture de la cour ;
- considérant que cette couverture déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que le terrain est entièrement construit ;
- considérant que les images orthophotoplans ne permettent pas de distinguer clairement la date de la couverture de cette cour, vu la densité bâtie de l'intérieur d'îlot et les zones d'ombre importantes ;
- considérant que cette cour, d'une superficie ne dépassant pas 8m², est enclavée entre 2 murs mitoyens de différentes hauteurs, et de l'annexe gauche du bien, implantée sur 4 niveaux (du 1^{er} au 4^{ème} étage) ;
- considérant l'ombre portée des constructions adjacentes sur le fond de la parcelle ;
- considérant que la taille réduite de cette cour et la hauteur importante des constructions environnantes en font de cette cour un espace extérieur médiocre ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la suppression de petits cabinets de toilette en annexe, situés au niveau des paliers intermédiaires du 1^{er} au 4^{ème} étage du côté droit de l'immeuble ;
- considérant qu'il s'agit d'un volume d'une surface au sol de 1.40m² sur environ 12m de hauteur ;
- considérant que ces cabinets n'ont plus d'utilité ; que chaque logement possède une cave au sous-sol ;
- considérant que la suppression de ces annexes permet d'alléger la densité existante en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'une terrasse de 11m² est actuellement aménagée sans permis sur l'entièreté de la toiture de l'annexe de gauche pour le logement sous combles ;
- considérant que des paravents en bois, d'une hauteur de 1.80m ont été placés aux limites arrière et droite de la terrasse ;
- considérant que le mur mitoyen gauche a été également rehaussé de 1.46m sur le long de l'annexe de gauche ;
- considérant que le projet vise à réaménager cette terrasse en diminuant sa surface, en supprimant ses paravents en bois et en ajustant la hauteur et la longueur du mur mitoyen ;
- considérant que pour accéder à cette terrasse, le versant arrière de la toiture a été redressé de 0.60m, permettant l'installation d'une porte fenêtre ;
- considérant que les différentes interventions dérogent au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur), en ce que le redressement du versant implique le dépassement du profil voisin le plus haut (n°182, à gauche) et du profil voisin le plus bas (n°186, à droite) et en ce que la rehausse du mur mitoyen gauche côté terrasse dépasse le profil voisin gauche ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 6§3 (toiture-éléments techniques), en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse circonscrit de garde-corps sur une toiture plate ;
- considérant que le redressement du versant arrière de cette toiture ne modifie pas d'une manière significative la volumétrie et la perception du bien dans son environnement immédiat ;
- considérant en effet, que le projet maintient les versants (présentant des angles supérieurs à 30°) et une corniche en bois au sommet des façades ;
- considérant que le redressement du versant arrière n'a pas d'incidence d'un point de vue ombre projetée sur les biens voisins donnant en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il permet d'améliorer la viabilité du logement sous combles en offrant un espace plus confortable avec un apport de lumière plus élevé ainsi qu'une vue arrière horizontale libre d'obstacle ;
- considérant qu'au niveau du nouvel aménagement de la terrasse, le projet vise à réduire sa profondeur en vue de créer un retrait de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne arrière ;
- considérant que les paravents en bois seront enlevés et des garde-corps en périphérie de la terrasse seront installés ;
- considérant que le mur mitoyen gauche sera rehaussé pour atteindre 1.90m depuis le niveau de la terrasse et est limité à la profondeur de cette dernière ;
- considérant que la partie rehaussée du mur mitoyen sur le restant de la toiture plate sera supprimée ;
- considérant que la rehausse du mur mitoyen du côté de la terrasse reste ponctuelle et permet de réduire la gêne que peut engendrer l'utilisation de cet espace extérieur sur le voisin contigu ;
- considérant que l'aménagement projeté répond aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur) et à l'art. 6§3 (toiture-éléments techniques) sont acceptables ;
- considérant qu'il a été constaté dans la situation existante comme dans la situation projet, que l'ensemble des menuiseries en façade avant, originellement en bois, a été remplacé par des châssis en PVC blanc, avec une division apparente ne prenant pas compte de la forme cintrée des baies ;
- considérant que le matériau choisi et la division standard des nouveaux châssis compromettent la qualité patrimoniale de la façade ;
- considérant qu'il convient, lors du prochain remplacement, de prévoir des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède, moyennant la modification demandée, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de prévoir des châssis en bois en façade avant avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux (division, cintrage, ...) et à la typologie de l'immeuble.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), art. 6 (hauteur) et à l'art. 6§3 (toiture-éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V609/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Van Eyck 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Josephus-Elizabeth Van Dongen-Kay

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 4 logements (2 app. 2 ch., 1 app. 1 ch. et 1 studio), étendre l'entresol, installer un escalier privatif pour le duplex, aménager des terrasses à l'arrière, créer une lucarne en façade arrière et changer les menuiseries (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 2/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements (2 app. 2 ch., 1 app. 1 ch. et 1 studio), étendre l'entresol, installer un escalier privatif pour le duplex, aménager des terrasses à l'arrière, créer une lucarne en façade arrière et changer les menuiseries (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisin direct et portant sur la proximité des terrasses du bâtiment contigu et le questionnement sur les dispositifs prises en compte pour empêcher un éventuel accès des gens sur le toit du voisin via ces terrasses ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/12/2020 et portant les références T.2020.0798/1/APM/ac ;
- considérant que la demande consiste en la mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale en 4 logements répartis comme suit :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex de 2 chambres ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 3^{ème} étage (les combles) : 1 studio ;
- considérant que la demande concerne une maison unifamiliale qui a été divisée sans permis ;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité cette division et à apporter quelques transformations intérieures afin d'améliorer le confort des logements existants ;
- considérant qu'au vu de la superficie de plancher de l'immeuble, il est raisonnable de diviser le logement unifamilial en quelques unités de logement ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un duplex au sous-sol (niveau semi-enterré) et au rez-de-chaussée ;
- considérant que le logement est spacieux et bénéficie de la jouissance du jardin ;
- considérant que les chambres du duplex sont installées au sous-sol, du côté de la façade avant et arrière afin de bénéficier d'un éclairage naturel ;
- considérant qu'une extension au sous-sol a été réalisée dans le jardin pour y aménager la seconde chambre du logement ;
- considérant que cette extension ne modifie pas les murs mitoyens et n'impacte pas la superficie perméable actuelle du jardin en ce qu'elle se situe sous la terrasse ;
- considérant que la citerne pour les eaux pluviales est par contre supprimée ;
- considérant que cette extension semi-enterrée est accessible depuis le jardin via un escalier creusé dans le terrain et bénéficie de deux fenêtres de 86 cm de hauteur à 144 cm du niveau du plancher et d'une porte-fenêtre ;
- considérant que la taille des pièces au sous-sol et leur hauteur sous-plafond présentent les conditions d'habitabilité suffisantes pour être utilisées par le logement du rez-de-chaussée mais qu'elles ne satisfont pas au bon aménagement des lieux en tant que chambres à coucher étant donné leur aspect enterré ; que de plus la chambre positionnée à rue est située en contrebas du trottoir et que les fenêtres sont garnies de grilles ;
- considérant cependant l'aspect patrimonial des pièces du rez-de-chaussée qui sont préservées dans l'aménagement de l'appartement existant ; que l'intégration d'une chambre à cet étage pourrait compromettre la lecture des lieux et la connexion entre les pièces de vie de l'appartement et le jardin ;
- considérant que la chambre arrière projetée dispose d'une lumière naturelle suffisante et est orientée vers le jardin ;
- considérant dès lors que celle-ci peut être acceptée dans ce cas précis ;
- considérant que l'aménagement d'un escalier reliant les deux niveaux du duplex dans la pièce centrale tel que proposé en situation projetée n'est pas opportun à proximité de la cheminée et qu'il doit être déplacé de manière à garantir la sauvegarde de la lecture des lieux ;
- considérant que les 2 logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages prennent en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant qu'ils répondent de manière générale aux normes actuelles de confort ;
- considérant en revanche, que l'aménagement d'une mezzanine pour le studio dans les combles empêche la lecture de la charpente du bâtiment ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que la division d'une maison unifamiliale en 4 unités génère une densification bâti importante ; qu'il conviendrait de prévoir 3 logements maximum en regroupant le 2^{ème} étage avec les combles et en supprimant la mezzanine ;
- considérant que les 2 pièces situées dans le prolongement de la cage d'escalier au 2^{ème} et 3^{ème} entresols sont annexées chacune au logement du même étage ;
- considérant que pour accéder directement à ces pièces depuis chaque appartement sans passer par l'escalier commun, le projet prévoit de percer le mur et d'y ajouter quelques marches ;
- considérant que les différentes interventions sont respectueuses vis-à-vis des espaces intérieurs existants et de leurs qualités patrimoniales ;
- considérant que certaines pièces dérogent par contre au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond du WC, du hall au rez-de-chaussée ainsi que le sas d'accès aux caves est légèrement inférieure à la norme (2.17m au lieu de 2.20m) ;
- considérant que la dérogation est minime et concerne une surface réduite ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie éclairante de la 2^{ème} chambre de l'appartement du 2^{ème} étage est légèrement inférieure à 1/5^{ème} de la superficie du plancher (1.5m² au lieu de 1.8m²) ;
- considérant que la chambre se situe du côté de la façade avant, qu'il s'agit d'un immeuble existant et que la disposition des fenêtres ne peut être modifiée ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 4 et art. 10 sont acceptables ;
- considérant qu'une partie du sous-sol, longeant l'escalier, sera transformée en caves et en locaux communs (local vélos/poussettes, local poubelles et local de nettoyage) permettant d'améliorer la conformité de ces logements au R.R.U. ;
- considérant cependant, que l'accès au local vélos situé au sous-sol n'est pas pratique et demande des manœuvres inadéquates pour y parvenir ;
- considérant qu'il conviendrait de placer le local vélos au rez-de-chaussée, derrière l'escalier principal, en lieu et place de la pièce annexée au logement en duplex contenant le WC, la réserve et le hall ;
- considérant que les logements ne disposent pas tous d'espaces de rangement et que des caves de dimensions proportionnées doivent être prévues pour chaque logement ; que les caves projetées doivent être agrandies ;
- considérant que la citerne des eaux pluviales a été supprimées pour permettre l'extension, qu'il y a lieu d'en prévoir une nouvelle dans le jardin en remplacement pour répondre au R.R.U. ;
- considérant que 3 des 4 appartements disposent avantageusement d'espaces extérieurs ;
- considérant qu'une terrasse pour le duplex au rez-de-chaussée a été aménagée sur la toiture plate de l'extension du sous-sol, qu'elle est munie d'une passerelle contre le mur mitoyen droit pour accéder au jardin ;
- considérant que cette installation déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'elle est circonscrite de garde-corps, qui ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant que l'aménagement de cet espace extérieur n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens qui ont déjà une hauteur supérieure à 1,90m à partir du niveau de la terrasse ;
- considérant que l'utilisation de cette terrasse et de la passerelle ne génère pas de vues droites ou obliques vers les propriétés voisines ;
- considérant que le bâtiment est composé d'une terrasse existante en situation de droit, au niveau du 2^{ème} étage dans le prolongement de la chambre projetée ;
- considérant que le projet prévoit une nouvelle terrasse placée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, au profit du studio sous-combles ;
- considérant qu'une terrasse non accessible avec garde-corps est présente au niveau de l'entresol, entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
- considérant que leur implantation déroge également au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant qu'une lucarne a été créée contre le versant arrière de la toiture, munie d'une porte fenêtre pour donner accès à la terrasse du studio ;
- considérant que les dimensions de cette lucarne sont acceptables et qu'elle permet des vues droites supplémentaires pour le logement ;
- considérant que le projet prévoit de diminuer la profondeur de la terrasse existante de fait en plaçant les garde-corps en retrait de 0.60m de la façade arrière ;
- considérant que ce retrait réduit la gêne que peut engendrer l'utilisation de cet espace extérieur ;
- considérant que cette terrasse est positionnée contre le mur mitoyen gauche qui présente une hauteur dépassant le niveau de la terrasse de 2.53m ;
- considérant que cet aménagement projeté n'est pas contraire aux dispositions du code civil relatives aux vues sur les biens contigus ;
- considérant qu'il permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur et d'améliorer ainsi son confort ;
- considérant dès lors que les 2 terrasses aménagées à l'arrière (au rez-de-chaussée et aux combles) ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 sont acceptables ;
- considérant qu'en revanche, la toiture plate indiquée sur le plan comme non accessible est aménagée comme une terrasse exploitée, vu le garde-corps et le plancher en bois ;
- considérant que les photos prises depuis le bâtiment voisin prouvent l'utilisation effective de cette terrasse ;
- considérant que son implantation n'est pas justifiée, d'autant plus qu'elle ne respecte pas les dispositions du code civil en matière des vues ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'aspect paysager et esthétique de l'îlot, il y a lieu de supprimer cet aménagement et de prévoir une toiture verte extensive ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois peints en blanc, avec maintien de la division apparente des châssis originaux sauf pour la pose des croisillons qui ne sont plus présents sur la façade actuelle ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- supprimer la chambre située au sous-sol côté rue ;
- déplacer l'escalier reliant le rez-de-chaussée au sous-sol pour le duplex de manière à diminuer son impact sur la lisibilité des lieux ;
- regrouper le 2ème étage avec les combles pour y aménager un seul logement en lieu et place des 2 unités présentes et supprimer la mezzanine ;
- supprimer l'aménagement de la terrasse non accessible au niveau de l'entresol et y installer une toiture verte extensive ;
- prévoir un local vélos facilement accessible de dimension proportionné au nombre de logements ;
- augmenter la superficie des caves pour chaque logement ;
- prévoir une nouvelle citerne dans le jardin en remplacement de l'existante pour répondre au R.R.U.

Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 concernant les terrasses au rez-de-chaussée et sous-combles et. titre II, art. 4 et art. 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B343/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Breesch 5 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Laurent Ringoet

Objet / Betreft: transformer la façade à rue et étendre le volume arrière (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

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:

- 4
- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
 - vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
 - vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente;
 - vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
 - vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
 - vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
 - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
 - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
 - considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
 - considérant que la demande a été introduite en date du 11/05/2020;
 - considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/11/2020;
 - considérant que la demande vise à transformer la façade à rue et étendre le volume arrière ;
 - considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art. 10 du titre I du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade) ;
 - vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
 - considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale existante ;
 - considérant que le projet prévoit l'extension du volume arrière au rez-de-chaussée ;
 - considérant que cette extension est réalisée sur une profondeur de 4,50m, sur la largeur de la parcelle (=4,20m), avec une hauteur de 2,80m sous toiture plate ;
 - considérant que cette extension ne dépasse pas les gabarits des constructions voisines, ni en profondeur, ni en hauteur, et que la profondeur cumulée des constructions au rez-de-chaussée reste inférieure aux 3/4 de la profondeur de la parcelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que la cuisine est aménagée dans cette extension ;
- considérant que la cuisine a une superficie de plancher de 15,83m² avec une hauteur sous plafond 2,46m ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond est légèrement inférieure à la norme prescrite (=2,50m) ;
- considérant que l'espace de vie au rez-de-chaussée est composé de 3 pièces en enfilade : la cuisine se situe dans le prolongement du salon et de la salle à manger ;
- considérant que la superficie de plancher cumulée de ces pièces (42m²) et la hauteur sous plafond dans la partie existante (3m), sont généreuses ;
- considérant que ces pièces sont éclairées par une grande baie vitrée (façade arrière annexe) et une baie haute (façade arrière annexe existante) ;
- considérant que le logement répond aux exigences actuelles de confort ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) est acceptable ;
- considérant toutefois que le projet entraîne une suppression de la citerne d'eaux de pluie existante ;
- considérant qu'il est souhaitable d'en replacer une sur la parcelle ;
- considérant que le projet prévoit la transformation de la façade à rue ;
- considérant que la porte et les châssis ont été réalisés en PVC de ton gris, avec une division apparente différente, et que certaines baies ont été modifiées ;
- considérant qu'un balcon a été réalisé au 1^{er} étage et un oriel a été réalisé au 2^{ème} étage ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 10 (saillies) en ce que l'emprise du balcon et de l'oriel dépasse les 2 plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne, et leur largeur cumulée dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant en outre que le projet déroge au R.B. art. 74 (oriels) en ce que l'emprise de l'oriel dépasse également les 2 plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de 30cm/60cm de la limite mitoyenne ;
- considérant que la saillie et la hauteur libre du balcon et de l'oriel sont conformes aux prescriptions du R.R.U. Titre I art. 10 (saillies) et du R.B. art. 73 (balcons) et 74 (oriels) ;
- considérant que le balcon est intégré à l'architecture de la façade et répond à la même typologie que l'on retrouve dans plusieurs façades dans la rue ;
- considérant que les constructions voisines attenantes, n° 3 et n° 7, ont également un oriel en façade avant ;
- considérant que la finition de l'oriel est la même que les châssis (PVC de ton gris) ;
- considérant que les modifications s'intègrent de manière satisfaisante à la façade ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 10 (saillies) et au R.B. art. 74 (oriels) sont acceptables ;
- considérant que des châssis en bois, et un parement en bois pour l'oriel, sont à prévoir lors du prochain remplacement ;
- 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 :

- de replacer une citerne d'eau de pluie sur la parcelle ;
- de prévoir des châssis en bois, et un parement en bois pour l'oriel, lors du prochain remplacement ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I art. 10 (saillies) et Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) et au R.B. en ce qui concerne l'art. 74 (oriels) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C796/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Chartreux 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ass. Carbonara - S.R.L.

Objet / Betreft: changer la couleur du châssis et la porte d'entrée en bleu

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à peindre les châssis de la vitrine et de la porte d'entrée en bleu ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Maison traditionnelle 52, rue du Vieux Marché aux Grains, 1000 BRUXELLES » ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 11/12/2020 ;
- vu que le dossier mentionné sous rubrique a été inscrit à l'ordre du jour de la séance plénière de la CRMS mais que la Commission n'a pas rendu d'avis à ce sujet l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/11/2020 ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/11/2013 (réf. P.U. C11/2011) ayant pour objet le changement de destination en deux logements (étage +5 et +6) et un commerce (restaurant) (rez) ;
- considérant qu'en terme d'affectation, le rez-de-chaussée conserve le restaurant ;
- considérant que la demande porte exclusivement sur la modification de la couleur de la vitrine du rez-de-chaussée d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial (restaurant);
- considérant qu'hormis la couleur, la vitrine conserve ses matériaux originaux (bois);
- considérant que la composition de la vitrine conserve le respect de la trame architecturale de la façade puisqu'inchangée en terme d'esthétique et de matériaux ;
- considérant que le choix d'une teinte bleue reste discret et en harmonie avec son environnement proche ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M826/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Melsens 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sebastian Sanchez-Pena Lemos

Objet / Betreft: transformer un duplex 1 chambre en duplex 5 chambres (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à transformer un duplex 1 chambre en duplex 5 chambres (travaux déjà réalisés) ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Première centrale électrique de Bruxelles", situé au n°45 de la Place Sainte-Catherine) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du Patrimoine Architectural Bruxellois ;
- considérant que le logement concerné par la demande est un appartement situé au dernier étage d'un immeuble comportant, en situation de droit, 20 appartements 1 chambre ;
- considérant que l'aménagement des combles, qui constituaient le grenier de cet appartement, a permis de créer un logement 5 chambres, amenant une mixité de typologie de logement dans l'immeuble ;
- considérant toutefois que cet aménagement, qui a respecté les cloisonnements existants, présente des dérogations aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- considérant en effet que la superficie plancher des 4 chambres sous combles est inférieure aux 9m² prescrits par l'article 3 du Titre II du R.R.U. (superficies minimales) ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies éclairantes nettes de ces chambres sont inférieures à 1/12^{ème} de leurs surfaces plancher pour les chambres 2, 3 et 4 qui sont éclairées par des fenêtres de toit, et à 1/5^{ème} de la surface plancher de la chambre 5 ;
- considérant que, en ce qui concerne la chambre 2, la dérogation à l'article 3 du Titre II du R.R.U. (superficies minimales) n'est pas importante (8,6m²) et est donc acceptable ;
- considérant du reste qu'il y a lieu de modifier les dimensions des fenêtres de toit et l'aménagement des combles pour n'y réaliser que 2 ou 3 chambres tendant au respect des normes du R.R.U., Titre II, articles 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant, de ce qui précède et 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 :

- **modifier les dimensions des fenêtres de toit et l'aménagement des combles pour n'y réaliser que 2 ou 3 chambres tendant au respect des normes du R.R.U., Titre II, articles 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel).**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., Titre II, article 3 (superficies minimales, en ce qui concerne la superficie plancher de la chambre 2) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M836/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Melsens 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sebastian Sanchez-Pena Lemos

Objet / Betreft: transformer un duplex 1 chambre en duplex 5 chambres (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

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:**

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à transformer un duplex 1 chambre en duplex 5 chambres (travaux déjà réalisés) ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Première centrale électrique de Bruxelles", situé au n°45 de la Place Sainte-Catherine) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du Patrimoine Architectural Bruxellois ;
- considérant que le logement concerné par la demande est un appartement situé au dernier étage d'un immeuble comportant, en situation de droit, 20 appartements 1 chambre ;
- considérant que l'aménagement des combles, qui constituaient le grenier de cet appartement, a permis de créer un logement 5 chambres, amenant une mixité de typologie de logement dans l'immeuble ;
- considérant toutefois que cet aménagement, qui a respecté les cloisonnements existants, présente des dérogations aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- considérant en effet que la superficie plancher des 4 chambres sous combles est inférieure aux 9m² prescrits par l'article 3 du Titre II du R.R.U. (superficies minimales) ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette de la fenêtre de toit de la chambre 2 est inférieure à 1/12^{ème} de sa surface plancher, et la superficie éclairante nette de la fenêtre de la chambre 5 est inférieure à 1/5^{ème} de la surface plancher ;
- considérant que, en ce qui concerne la chambre 2, la dérogation à l'article 3 du Titre II du R.R.U. (superficies minimales) n'est pas importante (8,6m²) et est donc acceptable ;
- considérant du reste qu'il y a lieu de modifier les dimensions des fenêtres de toit et l'aménagement des combles pour n'y réaliser que 2 ou 3 chambres tendant au respect des normes du R.R.U., Titre II, articles 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant, de ce qui précède et 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 :

- **modifier les dimensions des fenêtres de toit et l'aménagement des combles pour n'y réaliser que 2 ou 3 chambres tendant au respect des normes du R.R.U., Titre II, articles 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel).**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., Titre II, article 3 (superficies minimales, en ce qui concerne la superficie plancher de la chambre 2) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B626/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 13-17 - 48-50 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ENTREPRISES GENERALES E DE KEMPENEER - S.A.

Objet / Betreft: construire 5 maisons unifamiliales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

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:

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé : lotissement de 38 lots avec création de voirie, Avenue de Versailles (n°AN1596 lot n°30 à 32 et 20 à 21, délivré le 18/06/2010);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/11/2020
- considérant que la demande vise à construire 5 maisons unifamiliales ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogations aux art. 3. et 7. du permis de lotir AN1596 et au RRU titre I. art. 11. (zone de recul) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 9/11/2020 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 20/11/2020 ;
- considérant que le projet s'inscrit dans le lotissement à Neder-Over-Hembeek ayant fait l'objet du permis de lotir AN1596 ;
- considérant que le projet prévoit un ensemble de 3 maisons unifamiliales d'un côté de la rue Bois Henri (n°13, 15 et 17) et un ensemble de 2 maisons unifamiliales de l'autre côté de la rue (n°48 et 50) ;
- considérant que l'ensemble des 3 maisons respectent un gabarit de R+2+T et l'ensemble de 2 maisons un gabarit de R+1+T ;
- considérant que les maisons n°13 et 17 sont des maisons unifamiliales 3 façades comportant 4 chambres et des combles aménageables, une lucarne en toiture une terrasse au 1^{er} étage et un balcon au 2^e étage ;
- considérant que la maison n°15 est une maison unifamiliale 2 façade comportant 3 chambres et des combles aménageables ainsi qu'une terrasse au 2^eme étage ;
- considérant que les maisons n°48 et 50 sont 2 maisons unifamiliales 2 façades jumelées de 3 chambres, avec une terrasse au 1^{er} étage et 2 lucarnes en toiture ;
- considérant que chaque maison bénéficie d'un garage et d'un jardin individuel ;
- considérant que le projet déroge à l'art. 3. du permis de lotir AN1596 en ce que les emplacements de garage ne respectent pas exactement ceux indiqués sur le plan du permis de lotir et en ce qu'une citerne est prévue enterrée dans chaque zone de recul ;
- considérant que l'emplacement de la citerne déroge également au RRU titre I. art. 11. qui prévoit que la zone de recul ne comporte pas de construction ;
- considérant qu'en ce qui concerne les places de garage, la différence avec le plan est légère et qu'elle permet l'aménagement optimal des rez-de-chaussée des maisons unifamiliales ;
- considérant que le permis de lotir autorise les constructions en sous-sol dans les limites de la zone de bâtisse ;
- considérant que les citernes sont enterrées sous la zone plantée de la zone de recul des maisons 3 façades ;
- considérant qu'il convient de les déplacer sous la zone carrossable de la zone de recul de sorte à ne pas entraver la perméabilité des zones plantées ;
- considérant que l'accès carrossable de la maison centrale du lot de 3 maisons est particulièrement large et qu'il convient de le rétrécir de sorte à déminéraliser et favoriser la perméabilité de cette zone ;
- considérant dès lors que, moyennant modifications, les dérogations à l'art. 3. du PL AN1596 en ce qui concerne les emplacements de garage et la citerne en zone de recul et à l'art. 11. du titre I. du RRU sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au PL art. 3. et au R.B. art. 40. en ce qu'il ne prévoit pas de murs de fondations ;
- considérant que le PL et le RB prescrivent de respecter des murs de fondations de minimum 2,5 m de profondeur ;
- considérant qu'il s'agit de nouvelle construction et que l'absence de fondations n'est pas justifiée ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.B. art. 40. et au PL art. 3. en ce qui concerne les fondations n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'art. 7. du permis de lotir AN1596 en ce qu'un escalier est prévu dans la zone de cours et jardins pour les maisons n°13, 17, 48 et 50 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que les espaces de vie (séjour, salle à manger et cuisines) de ces 4 maisons sont aménagés au 1^{er} étage afin de bénéficier d'une double orientation, rendue impossible au rez-de-chaussée par la présence du garage ;
- considérant qu'afin de permettre un accès direct du séjour vers le jardin, un escalier en structure légère est prévu pour chacune de ces maisons ;
- considérant que ces escaliers sont implantés à une distance supérieure à 5 m par rapport aux mitoyens afin d'éviter des vis-à-vis désagréables ;
- considérant que cet aménagement n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 7. du PL AN1596 est acceptable ;
- considérant que le balcon au 2^e étage de la maison n°17 n'est pas conforme au code civil et qu'il y a lieu de respecter un retrait d'1,90 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- 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 :

- rétrécir l'accès carrossable dans la zone de recul de la maison 2 façades ;
- déplacer les citernes de chaque maison sous l'accès carrossable ;
- prévoir un retrait d'1,90 m par rapport à la limite mitoyenne pour le balcon du 2^e étage du n°17 ;
- prévoir des fondations de min 2,50 m de profondeur sous la façade avant ;
- de prévoir des clôtures en fond de parcelle qui laissent passer la petite faune ;
- s'assurer que la porte de garage crée un ensemble avec les parements des deux premiers niveaux ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux art. 3. et 7. du permis de lotir AN1596 et au RRU titre I. art. 11. en ce qui concerne le garage, la zone de recul et la zone de cours et jardin sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C144/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Château Beyaerd 48 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Frédéric Van Boxstael

Objet / Betreft: mettre en conformité des changements en façade avant, la fermeture de terrasses en façade arrière, la création d'un appartement sous comble, la création d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage et la création d'une lucarne (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9 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 sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/02/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité des changements en façade avant, la fermeture de terrasses en façade arrière, la création d'un appartement sous comble, la création d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage et la création d'une lucarne (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation à l'art. 13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant la situation de droit du bien ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 3/07/1948 (réf. TP 68595) ayant pour objet « construction d'un immeuble à deux étages » ;
- considérant qu'il présente une architecture de type art déco ;
- considérant que la situation de droit du bien indique que la façade comporte trois travées, dont une travée vitrée centrale, permettant d'avoir de la lumière naturelle dans la cage d'escalier desservant les appartements ;
- considérant que le gabarit du bien est un R+2+T à versant ;
- considérant que le bien a été construit comme un immeuble de rapport, comportant au total 6 unités de logement, deux appartements au rez-de-chaussée, au premier et au deuxième étage ; que chaque appartement bénéficie d'une terrasse en façade arrière donnant accès au WC ;
- considérant la modification des logements et l'ajout d'un logement sous combles ;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité le réaménagement des 6 appartements existants en situation de droit ;
- considérant que chaque appartement a été pourvu d'une nouvelle salle d'eau ;
- considérant qu'afin d'avoir un accès couvert vers les WC, les terrasses en façade arrière aux étages ont été fermées au moyen d'un châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que les appartements ainsi revus ne répondent au bon aménagement des lieux en ce que la pièce « living » se trouve à chaque fois enfermé au centre et ne bénéficie donc pas de lumière naturelle ;
- considérant que cela induit une dérogation au R.R.U., Titre II, normes d'habitabilité des logements, article 10 relatif à l'éclairage naturel ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable, en ce que cela crée des logements sombres, inconfortables ;
- considérant qu'il serait préférable de revoir l'aménagement des appartements afin d'avoir des living bénéficiant d'une lumière naturelle tendant à répondre au R.R.U. ;
- considérant que la fermeture des balcons en façade arrière induit la perte d'un espace extérieur privatif ;
- considérant que des salles d'eau comprenant un WC pourrait être recréée à l'intérieur des logements tout en conservant un balcon en façade arrière afin de bénéficier d'un espace extérieur privatif ;
- considérant que la demande vise également à créer un appartement supplémentaire sous toiture ;
- considérant que l'appartement se compose d'un living-cuisine, d'un WC séparé, de deux chambres, et d'un espace salle de bain ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, normes d'habitabilité des logements, article 3 §1 et 2 relatif aux superficie minimale ;
- considérant que la chambre 1 présente une superficie de 11,2m² et la chambre 2 de 10,8m² ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, normes d'habitabilité des logements, article 10 relatif à l'éclairage naturel ;
- considérant que la superficie de l'appartement ne permet pas de créer un appartement 2 chambres ;
- considérant qu'en abattant la cloison entre les deux chambres, l'article 3 peut être respecté ;
- considérant que cela permettrait également de récupérer de la lumière naturelle ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que l'appartement sous comble n'est pas confortable en ce qu'il ne bénéficie pas d'assez de lumière naturelle ; qu'il serait opportun de créer un duplex avec un des appartements de l'étage inférieur ;
- considérant la création de la terrasse au rez-de-chaussée et sur toiture et de la lucarne ;
- considérant que le projet prévoit de créer une terrasse pour les appartements du rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que les terrasses imperméabilisent la superficie du jardin sur plus de 50% de la superficie ;
- considérant que cela entraîne une dérogation au R.R.U., Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 13 ;
- considérant que l'imperméabilisation n'améliore pas l'intérieur d'ilot (prescription 0.6 du PRAS) ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver un espace perméable sur au moins 50% de la superficie du jardin ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le living de l'appartement sous toiture donne accès à une terrasse ;
- considérant que la terrasse a été créée sur le toit plat du deuxième étage ;
- considérant que la terrasse déroge au R.R.U., Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la toiture et aux éléments techniques, en ce que le projet prévoit de placer un garde-corps autour de la terrasse ;
- considérant que le garde-corps assure la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la terrasse permet d'avoir un espace extérieur privatif ;
- considérant qu'afin d'être conforme au Code Civil, le projet prévoit de placer une palissade en bois du côté du mitoyen de gauche ;
- considérant que la palissade pourrait entraîner des désagréments vis-à-vis des voisins ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer au Code Civil en créant une terrasse présentant un recul de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant que la profondeur de la terrasse induit un effet « belvédère » ; qu'il y a également lieu de la revoir en créant une terrasse moins profonde ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'une lucarne a été créée dans le pan arrière gauche de la toiture ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la toiture (lucarne) ;
- considérant que la lucarne dépasse de plus de 2 mètres le profil mitoyen ;
- considérant que la lucarne donne accès à la terrasse créée sur la toiture plate ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant l'esthétique de la façade avant ;
- considérant que la façade avant est découpée en trois travées ;
- considérant que le rez-de-chaussée devait présenter une fenêtre de part et d'autre de la porte d'entrée présentant 2 battants ;
- considérant que ce sont des fenêtres trois battants qui ont été placées ; qu'elles s'alignent avec les baies vitrées des étages ;
- considérant que la travée centrale devait présenter une baie vitrée sur toute la hauteur de la façade ; qu'à la place deux baies vitrées ont été placées ; que la baie vitrée supérieure conserve une partie arrondie ;
- considérant que des châssis en bois de ton gris ont été placés ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H516/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 40 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Seryozha-Elmira Bagramyan-Minasyan

Objet / Betreft: rehausser le bâtiment en détruisant la toiture à a Mansart et en créant une toiture plate; créer 3 logements; transformer la façade avant; créer une annexe en façade arrière (annexe du rez-de-chaussée déjà réalisée)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurel au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à rehausser le bâtiment en détruisant la toiture à la Mansart et en créant une toiture plate; créer 3 logements; transformer la façade avant; créer une annexe en façade arrière (annexe du rez-de-chaussée déjà réalisée) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite (réf. P.U. H1373/2017) ayant pour objet « diviser une maison unifamiliale comprenant un rez-de-chaussée commercial en un immeuble de trois appartements (un logement une chambre et deux logements deux chambres) avec rez-de-chaussée commercial, créer un étage supplémentaire en toiture, créer des annexes en façade arrière (annexe du rez-de-chaussée déjà réalisée), modifier la devanture commerciale (travaux déjà réalisés) et créer un balcon au deuxième étage »;
 - considérant que ce permis a été refusé par la Ville de Bruxelles en date du 21/02/2019 ;
 - considérant qu'un recours auprès du Gouvernement a été introduit par le demandeur ; que le Gouvernement a refusé le 17/10/2019 ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant la situation de droit du bien :
- considérant que le projet porte sur une maison de style éclectique datant de 1922 ;
 - considérant que le bien se compose d'un rez-de-chaussée commercial et deux logements aux étages (situation établie par le Ville de Bruxelles le 22 décembre 2016) ;
 - considérant qu'en situation de droit le bien présente un gabarit de R+1+Toiture à la mansart ;
- considérant la rehausse du bâtiment principal et l'extension en façade arrière :
- considérant que le projet prévoit un nouveau gabarit pour le bien : R+3 ;
 - considérant qu'afin de créer de nouveaux étages la toiture à la Mansart est détruite et remplacées par une toiture plate ;
 - considérant que la situation projetée du bien principal parachève l'œuvre de banalisation du bien, au prétexte de s'aligner sur le gabarit des immeubles voisins ;
 - considérant que la réalisation de ce projet n'est pas souhaitable d'un point de vue patrimonial, car il ne tient pas compte des qualités patrimoniales du bien que, au contraire, il entend supprimer la toiture à la Mansart, la corniche et les châssis. Le projet transforme de manière inappropriée le gabarit d'origine du bien, qui en perd ses proportions ;
 - considérant qu'en façade arrière le projet prévoit de construire une annexe du rez-de-chaussée au troisième étage ;
 - considérant que le projet déroge au RRU, Titre I Caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 4 relatif à la profondeur de la construction ;
 - considérant que le RRU, prévoit que la construction « ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté » ;
 - considérant que l'annexe en façade arrière est construite avec un recul de 2m60 par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°38) ;
 - considérant que l'annexe dépasse de plus de 3m (4m11) le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°38) ;
 - considérant que l'annexe ne fait qu'enclaver encore un peu plus l'intérieur d'îlot ;
 - considérant la prescription 0.6 du PRAS « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au projet déroge au RRU, Titre I Caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la hauteur de la toiture ;
- considérant que le RRU prévoit que « pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » ;
- considérant que l'annexe dépasse la hauteur de l'annexe du n°38 ;
- considérant que cela entraîne une perte de luminosité dans le jardin du n°38 ;
- considérant que la hauteur de l'annexe renforce l'enclavement en intérieur d'îlot ;
- considérant la prescription 0.6 du PRAS « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. » ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

- considérant la création des logements ;
- considérant que le rez-de-chaussée conserve son affectation de commerce ;
- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
 - sous-sol : cave commerce - 3 caves pour les logements – un local vélo - un local compteur ;
 - rez-de-chaussée : un commerce de 50m² ;
 - 1er étage : 1 appartement 1 chambre (16.40m²) 51m² au total et une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
 - 2e et 3e étage : 1 appartement 1 chambre (16.40m²), chaque appartement présente une superficie totale de 51m² et un balcon en façade arrière ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I Caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif aux éléments techniques en toiture ;
- considérant qu'un garde-corps est prévu pour la terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- considérant que le garde-corps est censé assurer la sécurité des usagers de la terrasse ;
- considérant que le garde-corps présente une hauteur de 1m ;
- considérant que le garde-corps ne répond pas aux normes imposées en termes de sécurité des terrasses ;
- considérant de plus que les terrasses induisent des vues obliques vers le mitoyen de droite ; qu'elles ne sont pas conforme au Code Civil ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que bien que les appartements répondent aux normes imposées par le RRU, Titre II, ils ne présentent pas beaucoup de diversité ;

- considérant l'esthétique du bâtiment ;
- considérant que la façade avant a déjà fait l'objet de transformations à une époque indéterminée et sans faire l'objet de permis d'urbanisme ;
- considérant que toutes les menuiseries de style Art Déco sont remplacées ; que les nouvelles menuiseries ne sont pas qualitatives ;
- considérant que le projet prévoit au rez-de-chaussée de revoir la vitrine commerciale en remplaçant la baie vitrée par une baie ne présentant pas d'imposte fixe ;
- considérant que la porte d'entrée du commerce est remplacée par une porte vitrée avec une imposte fixe sans division ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée la porte d'entrée des logements est remplacée par une porte avec une imposte vitrée fixe sans division ;
- considérant qu'au premier étage en façade avant le projet prévoit juste de remplacer les impostes avec des impostes présentant une nouvelle division ;
- considérant qu'au troisième étage 3 baies vitrées avec imposte sont placées, dans l'alignement des baies existantes à l'étage inférieur ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que les châssis sont en bois de ton blanc ;
- considérant que les briques utilisées pour l'extension sont des briques de ton rouge/orange ;
- considérant par ailleurs, que la rehausse traitée avec des matériaux contemporains sera d'autant moins harmonieuse et l'intervention d'autant plus maladroite, que le projet intègre en les simplifiant à la façade des niveaux projetés des motifs issus des niveaux inférieurs : bandeaux aux niveaux des appuis et des linteaux, balcon en travée centrale ;
- considérant qu'en façade arrière les baies existantes sont agrandies et présentent une nouvelle division ; qu'elles ne présentent plus d'imposte ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont des châssis en alu de ton gris ;
- considérant que la façade est enduite sur isolant, dans un ton gris clair ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W457/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Wimpelberg 57 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Raif Ferad Alimolla

Objet / Betreft: changer l'affectation d'un garage en logement unifamilial; étendre le bâtiment tant en façade arrière qu'en hauteur (création d'une toiture à double pente); créer une terrasse sur la toiture plate en façade arrière ; transformer les façades avant et arrière du bien ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/11/2020
- considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un garage en logement unifamilial; étendre le bâtiment tant en façade arrière qu'en hauteur (création d'une toiture à double pente); créer une terrasse sur la toiture plate en façade arrière ; transformer les façades avant et arrière du bien ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - 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) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur l'extension du bâtiment qui pourrait induire une perte de luminosité sur le bien voisin ;

En ce qui concerne l'historique du bien ;

- considérant que le bien présente en situation de droit un garage comme l'atteste le permis d'urbanisme de 1968 : TP77365 délivré le 07/05/1968 "garage afbreken en een nieuwe te bouwen" ;
- considérant que la situation de fait du bien présente un garage au rez-de-chaussée, un étage et une toiture plate ;

En ce qui concerne le changement d'affectation du bien ;

- considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à changer l'affectation de bien de garage à maison unifamiliale ;
- considérant que la maison se compose désormais comme suit :
 - un garage au rez-de-chaussée à rue, un espace bureau/séjour en façade arrière ;
 - une première chambre au premier étage à rue avec une salle de douche, un espace cuisine, salle à manger et séjour en façade arrière, donnant sur une terrasse sur toiture plate ;
 - une deuxième chambre au deuxième étage (sous toiture) à rue, un espace bureau et un espace salle de bain ;
- considérant que les superficies et hauteurs sous plafond répondent au RRU, Titre II ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la toiture (éléments techniques), en ce que le projet prévoit une terrasse sur toiture au premier étage ;
- considérant que la terrasse présente des garde-corps ; que les garde-corps permettent de garantir la sécurité ;
- considérant que la terrasse présente un recul de 1m90 de part et d'autre afin de respecter le Code Civil ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit de conserver un espace garage à rue ;
- considérant que la création d'un logement supplémentaire est positive en ce que cela renforce la fonction résidentielle de la zone ;
- considérant cependant que le projet ne prévoit pas de créer une paroi entre l'espace bureau et l'espace garage, mais bien de placer une armoire allant jusqu'au plafond ;

En ce qui concerne l'augmentation du volume ;

- considérant qu'afin de présenter un volume confortable pour une maison unifamiliale, le projet prévoit d'étendre le bâtiment tant en hauteur qu'en longueur au rez-de-chaussée, au premier étage et en toiture ;
- considérant que ces extensions entraînent des dérogations :
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne ;
- considérant que l'extension présente une profondeur de 6m01 au rez-de-chaussée et de 3m01 au premier étage ;
- considérant que cela dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (droite) ;
- considérant que l'extension est créée afin de créer un espace séjour et bureau au rez-de-chaussée et séjour au premier étage ;
- considérant que les murs mitoyens sont rehaussés ; que la parcelle est orientée est-ouest ; que la rehausse des murs mitoyen n'entraîne pas de désagrément vis-à-vis des biens contigus en terme d'ensoleillement ;
- considérant que cela permet de répondre au RRU, Titre II, article 3 en ce qui concerne les superficies habitables ;
- considérant que les deux voisins présentent une configuration particulière du fait du maintien d'une étroite allée entre le mitoyen et des volumes d'annexes, et que l'annexe du projet, bien qu'en dérogation, ne dépasse pas (ou très peu) ces dernières ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la toiture (hauteur), en ce que l'extension au premier étage est plus haute que le profil mitoyen de droite ;
- considérant que l'extension permet de créer un séjour ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser le bâtiment en créant une toiture à double pentes ;
- considérant que la faite vient s'aligner sur le mitoyen de droite ;
- considérant que le projet prévoit également de créer deux lucarnes, une dans le pan avant de la toiture et l'autre dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la toiture (lucarnes), en ce que les lucarnes prévues en façade avant et en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que les lucarnes sont créées afin d'augmenter la hauteur sous plafond de la deuxième chambre en façade avant et du bureau en façade arrière ;
- considérant également que la largeur des lucarnes permet d'avoir une hauteur sous plafond uniforme à l'étage ;
- considérant que les lucarnes permettent d'augmenter la surface habitable de la chambre ainsi que leur apport en lumière naturelle et de créer le bureau ;
- considérant que la lucarne permet d'obtenir une hauteur suffisante pour l'arrivée de l'escalier et le couloir ;
- considérant qu'en façade avant la lucarne s'intègre à l'architecture du bien en ce qu'elle suit le rythme des baies situées aux étages inférieurs ;
- considérant que la rue présente des styles architecturaux disparates ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que le projet prévoit de changer les menuiseries en façade avant et en façade arrière ;
- considérant qu'actuellement les menuiseries sont en aluminium ;
- considérant que le projet prévoit de placer des menuiseries en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis dans un matériau plus noble ;
- considérant que la toiture est traitée avec des tuiles de ton rouge ;
- considérant qu'en façade arrière le projet prévoit un isolant et un crépi de ton claire ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir une paroi entre le garage et le bureau au rez-de-chaussée ;
- prévoir des menuiseries soit en bois soit en aluminium ;
- supprimer la porte d'accès piéton intégrée à la porte garage, prévoir une connexion intérieure et agrandir le hall d'entrée ;

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

Les dérogations au RRU, Titre I articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D223/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Drootbeek 37 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelali Sennouni

Objet / Betreft: rehausser un bâtiment (ancien dépôt) afin de créer un immeuble à appartements (rez+2 avec toiture plate) comportant 2 logements et 2 emplacements de parkings

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

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):

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande initiale, introduite le 08/03/2018, visait à démolir un dépôt et construire un nouvel immeuble d'appartements (rez. + 3 étages + toiture en pente avec lucarnes) comportant 2 emplacements de parking, 2 appartements à deux chambres et un duplex à 4 chambres ;
- considérant que la demande modifiée vise à rehausser un bâtiment (ancien dépôt) afin de créer un immeuble à appartements (rez+2 avec toiture plate) comportant 2 logements et 2 emplacements de parkings ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/01/2019 au 07/02/2019 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation au R.B. ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur le nombre de dérogations sollicitées, sur la privation d'ensoleillement du bien voisin, sur la profondeur trop importante de la construction et sur la possibilité de nuire à l'intimité des voisins ;
- 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 initiale en date du 19/02/2019 ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 28/09/2020 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 ;
- considérant que le projet modifié doit être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières avaient soulevées des réactions de la part des riverains ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogation au R.B., article 73 et 74 ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur la privation d'ensoleillement du bien voisin ;
- considérant la situation de droit ;
- considérant qu'au regard de la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment affecté à un dépôt, construit sur un seul niveau ;
- considérant que le bien est situé entre deux constructions relativement basses : à gauche un bâtiment un étage (toiture plate), à droite un bâtiment un étage (toiture à versants) ;
- considérant l'aménagement intérieur ;
- considérant que le projet initial visait à démolir le dépôt et à reconstruire un nouvel immeuble à appartements de deux chambres aux 1er étage et 2ième étage. Le 3ième étage et les combles étaient aménagés en duplex à quatre chambres ;
- considérant que le projet initial visait à aménager le rez-de-chaussée avec un garage comprenant deux emplacements de stationnement, un coin poubelles, un local commun, y compris un local pour les poussettes et vélos, une entrée principale donnant accès aux étages ; qu'au fond du rez-de-chaussée le projet initial prévoyait un aménagement pour permettre de stationner plus de vélos ;
- considérant que les étages étaient aménagés en 3 logements ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'aménager le bâtiment de la façon suivante :
 - rez-de-chaussée : un hall commun donnant accès aux étages, au garage (2 emplacements de stationnement), à un local poussettes et vélos et un local commun ; qu'au fond du rez-de-chaussée se trouve des emplacements de stationnement vélos supplémentaires ;
 - 1^{er} étage : un appartement 2 chambres, donnant accès à la toiture plate en façade arrière sur laquelle est aménagée une terrasse ;
 - 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres ;
- considérant que les appartements prévus dans le projet modifié répondent aux normes imposées par le RRU, Titre II ;
- considérant que la terrasse déroge au RRU, Titre I, article 6, en ce que le projet prévoit une terrasse sur toiture plate et un mur de 1m51 permettant de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la terrasse est entourée de murs présentant une hauteur de 1m26 ;
- considérant que la terrasse ne répond pas au Code Civil ;
- considérant qu'elle risque d'entraîner des nuisances à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que des locaux de rangement sont prévus dans les logements ;
- considérant que l'orientation du bâtiment est plein nord ; qu'il est préférable d'inverser les pièces des logements en créant les séjours à l'avant et les chambres à l'arrière
- considérant le volume de la nouvelle construction ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que le nouveau bâtiment dérogeait à l'article 4 §, 1° et 2° du R.R.U. titre I relatif à la profondeur de la construction en ce que, au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur de la construction dépassait les trois quarts de la profondeur du terrain et en ce que la construction dépassait la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de plus de 3m au rez. (10 m) et au +1 (6m) sans la mesure d'un retrait latéral de minimum 3m ;
- considérant que le nouveau bâtiment dérogeait également à l'article 5 §1, 2° du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la façade avant en ce que la hauteur de la façade était supérieur à celle de la hauteur de référence la plus élevée (4,70m plus haut) ;
- considérant que le projet modifié déroge toujours à l'article 5 §1, 2° du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la façade avant en ce que la hauteur de la façade est plus haute que la hauteur de la façade la plus élevée ;
- considérant que la dérogation est acceptable en ce que cela permet de créer un appartement confortable sous toiture ;
- considérant que le cadre bâti présente des hauteurs hétéroclites ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande dérogeait à l'article 6 §1, 1° et 2° du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la toiture en ce que la toiture dépassait de plus de 3 m (9,70m) la hauteur du profil mitoyen le plus bas et la hauteur du profil le plus haut (7,5m) ;
- considérant que, vu l'orientation, la nouvelle construction impactait en termes d'ensoleillement le bien contiguë et privait le voisin de droite de la vue sur l'intérieur d'ilot ;
- considérant dès lors que la demande portait préjudice au bien voisin de droite et que les travaux portaient atteinte aux intérieurs d'ilots, les dérogations à l'article 4 §1 1° et 2° du R.R.U. titre I relatif à la profondeur de la construction, article 5 du R.R.U. titre I relatif à la hauteur de la façade avant et article 6 du R.R.U. titre I relatif à la toiture n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le projet dérogeait à l'article 10 § 2 du RRU titre I relatif aux éléments en saillie sur la façade en ce que l'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;
- considérant que les longueurs totales des oriels, balcons et terrasses excédaient les 2/3 de la longueur de la façade (longueur façade : 6,13m >> 2/3 >> 4,09m/ longueur bretèche : 5m) ;
- considérant que le projet dérogeait également à l'article 73 du R.B. relatif aux balcons en ce que la profondeur max. des balcons est 0.90m dans les rues plus larges que 12m et la hauteur libre min. au-dessous des balcons est 3m ;
- considérant que le projet initial prévoyait des balcons en façade avant avec une profondeur de 1,10m et une hauteur libre de 2,70m ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de balcon ;
- considérant que le projet modifié prévoit la construction d'un bow window au premier et deuxième étage ;
- considérant que le bow window se trouve à 2m60 du trottoir ;
- considérant que le projet modifié déroge au RB, article 73 ;
- considérant que le RB prévoit que les balcons soient établis à 3m de hauteur ; que cela vaut également pour les bretèches ;
- considérant que le projet modifié déroge également au RB, article 74 ;
- considérant que le RB prévoit « Les longueurs cumulées des bretèches projetées sur un plan vertical parallèle à la façade n'excéderont pas les deux tiers de la longueur de la façade. » ;
- considérant que le RB prévoit également « Latéralement et à l'extrémité des bâtiments, toutes les saillies de ces constructions seront inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté, mesure prise sur ledit alignement. »



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant que le bow window amène un rythme dans la façade et permet d'augmenter les superficies habitables des appartements sans impacter l'intérieur d'ilot ;
- considérant que les dérogations au RB, sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 70 relatif aux portes de rez-de-chaussée qui s'ouvrent vers l'extérieur en ce que la porte de secours du garage en façade avant s'ouvre du côté de la voie publique ;
- considérant que le Maître d'ouvrage a signé l'engagement relatif à la demande de dérogation à l'art. 70 du Règlement sur les Bâtisses comme condition préalable à la délivrance éventuelle d'un permis ;
- considérant que le projet modifié prévoit de rehausser le bâtiment de deux étages ;
- considérant que le volume de la rehausse déroge au RRU, Titre I, article 4 relatif à la profondeur de la nouvelle construction en ce que la rehausse dépasse de plus de 3m le bien le moins profond et ne présente pas de recul latéral de 3m par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que le volume risque d'engendrer une nuisance pour le bien mitoyen à droite en termes de luminosité ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de créer une profondeur de 1mètre maximum afin de ne pas engendrer de nuisances ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant l'esthétique du bâtiment ;
- considérant que les châssis sont en PVC de ton gris anthracite, double vitrage et que la porte d'accès et la porte de garage sectionnelle isolante et électrique est également en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que les seuils de fenêtres sont en pierre bleu ;
- considérant que la façade principale est en brique de parement de ton rouge clair et que la façade arrière est en enduit sur un isolant de 12 cm et peint en blanc cassé ;
- considérant que le projet initial prévoyait des balcons en façade avant au 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
- considérant que le garde de corps était en acier galvanisé de ton gris ;
- considérant que la corniche était réalisée en bois et peinte en gris anthracite ;
- considérant que le projet initial prévoyait des lucarnes ; les deux lucarnes avant et arrière présentaient une structure en bois, pourvues de toutes les finitions en zinc anodisés et étanchéités ;
- considérant que la toiture était réalisée en tuile de ton rouge ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de balcon en façade avant ;
- considérant que le projet modifié prévoit une toiture plate ;
- considérant l'implantation ;
- considérant que toute la parcelle est construite ;
- considérant les autres dérogations ;
- considérant que la demande initiale ne prévoyait pas de citerne d'eau de pluie et qu'elle dérogeait dès lors à l'article 16 du RRU titre I relatif à la collecte des eaux pluviales en ce que dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée, notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
- considérant que le projet modifié utilise le bâtiment existant ; que la dérogation n'a plus lieu d'être ;
- considérant que le projet prévoyait 2 emplacements de parking pour 3 logements et qu'il dérogeait dès lors à l'article 5 du RRU titre VIII relatif aux normes de stationnement, en ce que le minimum emplacements à prévoir est 1 emplacement par logement ;
- considérant que le deuxième emplacement n'était pas accessible si le premier emplacement était utilisé ;
- considérant que le projet modifié prévoit seulement 2 logements ; que la dérogation n'a plus lieu d'être ;
- considérant néanmoins qu'il y a lieu de noter que si le premier emplacement de stationnement est utilisé, le deuxième ne peut être utilisé ; que le garage imperméabilise totalement la parcelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/02/2021

- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir l'aménagement des logements en créant les chambres à l'arrière du bâtiment et les espaces de vie à l'avant ;
- ne pas créer de terrasse sur la toiture plate ;
- limiter la profondeur du rez-de-chaussée à maximum trois-quarts de la parcelle et aménager un jardin en pleine terre ;
- prévoir un seul emplacement de parking au rez-de-chaussée et aménager l'arrière en duplex avec le premier étage ;
- limiter le dépassement de profondeur des étages supérieurs afin de ne pas dépasser un mètre au raccord avec le profil mitoyen droit ;

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

Les dérogations au RRU, Titre I article 4 et 5 et au RB article 74 et 73 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be