



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

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: Plan d 'alignement

Réf. / Ref.: H7/2021 (SPEC)

Adresse / Adres:

Quartier situé entre les rues des Hirondelles, de Laeken, du Pont-neuf, du boulevard Adolphe Max et la place De Brouckère 1000 Bruxelles.

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS (Van Der Perre Ria)

Objet / Betreft: approuver le plan d'alignement 7459 pour le quartier situé entre les rues des Hirondelles, de Laeken, du Pont-neuf, du boulevard Adolphe Max et la place De Brouckère

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :

Avis FAVORABLE

1



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: plan d 'alignement

Réf. / Ref.: M8/2021 (SPEC)

Adresse / Adres:

Angle allée des Moutons/rue de la Tour Japonaise 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS (Van Der Perre Ria)

Objet / Betreft: approuver le plan d'alignement 7077 pour l'angle Allée des Moutons / rue de la Tour Japonaise

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

2

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2021 au 25/02/2021,
- vu l'unique réaction introduite par le CPAS,
- considérant que le CPAS a joint un plan d'implantation basé sur le plan du PPAS;
- considérant qu'après analyse approfondie et mesurage du site, il apparaît que l'arrêté royal de 03/07/1933 qui maintenait le PPAS n'a pas été retracé correctement sur le plan du PPAS du côté de l'allée des Moutons ;
- considérant que l'AR de 1933 ne prévoyait pas de zone de recul dans l'allée des Moutons;
- considérant que les terrains ont fait l'objet d'un permis de lotir délivré en 2008 , aujourd'hui périmé, qui reprenait également l'implantation du PPAS ;
- considérant que depuis l'existence du PPAS en 1969 , l'implantation du PPAS était en vigueur ,
- Considérant que les tours construites dans l'allée des Moutons ne respectent pas la zone de recul qui était préconisée et n'offrent pas de front bâti continu;
- considérant que la position de l'alignement sera maintenue ;

Avis FAVORABLE à condition de ne pas prévoir de zone de recul côté allée des Moutons



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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M755/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Minimés 27 1000 Bruxelles
Rue des Chandeliers angle 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: 3 A Casa - S.A. (Van Gysel de Meise)

Objet / Betreft: rénover un immeuble de logements, réorganiser les logements et augmenter le nombre de logements (à 8 unités), réaliser une extension en toiture (lucarne en façade arrière)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Direction régionale de l'Urbanisme

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Bruxelles Environnement

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol n°42-30 Samaritaine Chandeliers approuvé le 27/10/1981 (P.P.A.S.);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de logement au P.P.A.S.;
- considérant que la demande vise à rénover un immeuble de logements, réorganiser les logements et augmenter le nombre de logements (à 8 unités), réaliser une extension en toiture (lucarne en façade arrière);
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS, dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - lucarnes - éléments techniques), dérogations aux prescriptions du P.P.A.S.;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant principalement sur l'extension en toiture, l'ajout de fenêtres et les vis-à-vis, la nuisance sonore de la terrasse, la diminution de la luminosité et le manque de logements abordables dans le quartier;
- considérant que la demande porte sur un bâtiment qui se situe à l'angle de la rue des Minimés 27 et de la rue des Chandeliers;

3



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: 24/03/2021

- considérant que la demande concerne uniquement les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages de ce bâtiment et que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont hors demande;
- considérant que la Ville a confirmé en date du 13/07/2018 (R.U. 18-1211) que le bien est composé de:
 - au sous-sol: locaux de stockage,
 - au rez-de-chaussée: 1 commerce, 1 commerce avec 1 bureau et 1 chambre (situés à l'entresol) accessoires au commerce, 1 app. 1 ch.,
 - aux rez-de-chaussée / 1^{er} étage: 1 app. 3 ch. en duplex avec 2 bureaux,
 - au 2^{ème} étage: 1 app. 1 ch.,
 - aux 2^{ème} / 3^{ème} étages: 1 app. 2 ch. en duplex,
 - au 3^{ème} étage: 1 app. 1 ch. (entrée de l'appartement située au 2^{ème} étage),
 - aux 3^{ème} / 4^{ème} étages: 1 app. 1 ch. en duplex,
 - au 4^{ème} étage: 1 app. 1 ch.;
- considérant qu'il existe donc 7 logements (confirmés) sur l'ensemble du bâtiment;
- considérant que la demande prévoit de réorganiser les logements et d'augmenter le nombre de logements à 8 sur l'ensemble du bâtiment;
- considérant que les logements projetés sont répartis comme suit:
 - au rez-de-chaussée: 1 app. 1 ch. (= hors demande),
 - aux rez-de-chaussée / 1^{er} étage: 1 app. 3 ch. en duplex (= hors demande),
 - au 2^{ème} étage: 1 studio (app. 2) et 1 app. 2 ch. (app. 3),
 - aux 2^{ème} / 3^{ème} étages: 1 app. 2 ch. (app. 1) en duplex,
 - au 3^{ème} étage: 1 studio (app. 4) et 1 app. 1 ch. (app. 5),
 - aux 3^{ème} / 4^{ème} étages: 1 app. 2 ch. (app. 6) en duplex;
- considérant qu'une terrasse est située sur la toiture plate le long de la rue des Chandeliers ;
- considérant que cette terrasse est entourée d'un garde-corps en bois peu qualitatif ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante dans la plupart des locaux habitables est inférieure à la norme;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant dont il faut maintenir les façades;
- considérant que la demande déroge au P.P.A.S. art. 3.1.4. (hauteur des locaux) en ce que la hauteur sous plafond des étages est inférieure à la norme (2,58m au lieu de 2,60m au 2^{ème} étage et 2,39m/2,36m au lieu de 2,40m sous toiture);
- considérant que les niveaux existants sont maintenus;
- considérant que les travaux de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique;
- considérant que le demande renforce l'offre résidentiel et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant que les logements projetés répondent aux exigences actuelles de confort;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) et au P.P.A.S. art. 3.1.4. (hauteur des locaux) sont acceptables;
- considérant que, dans l'ensemble, la modification des logements proposée, n'affecte pas négativement l'intérêt patrimonial du bien;
- considérant cependant qu'il y a lieu de préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales des structures (charpentes, planchers) et décors intérieurs (manteaux de cheminée, portes et cadres de portes, moulurations, portes de placards,...);
- considérant que la demande prévoit une extension en toiture sur 2 niveaux en façade arrière par la création de 2 lucarnes superposées;
- considérant que la 1^{ère} lucarne se situe au 3^{ème} étage (1^{er} niveau sous toiture);
- considérant qu'elle est implantée dans le prolongement de la façade;
- considérant qu'elle a une largeur de 10m et que sur sa largeur elle rehausse la façade de 1,70m;
- considérant que la façade est pourvue d'un cimentage teint blanc cassé (similaire à l'existant), que les nouveaux châssis sont prévus en bois peints en blanc avec des garde-corps en verre et que la corniche est prévue en bois;
- considérant que la 2^{ème} lucarne se situe au 4^{ème} étage (2^{ème} niveau sous toiture);
- considérant qu'elle est implantée en retrait par rapport à la façade arrière;
- considérant qu'elle a une largeur de 10m et qu'elle dépasse en hauteur le profil de toiture de 2,15m;



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: 24/03/2021

- considérant que la lucarne est pourvue d'un revêtement en zinc anthracite et que les châssis sont prévus en aluminium de teinte grise;
- considérant que les 2 lucarnes se situent dans le profil mitoyen de la construction voisine (gauche) et qu'il n'y a pas de rehausse de mitoyen;
- considérant que la demande prévoit d'aménager une terrasse au-dessus de la 1^{ère} lucarne, à hauteur du 4^{ème} étage;
- considérant qu'un garde-corps en verre, d'une hauteur de 90cm, est placé autour de cette terrasse;
- considérant que le placement d'un bac à plantes limite la vue latérale depuis cette terrasse;
- considérant en outre que la demande prévoit la création de 2 terrasses (à la place des 2 lucarnes existantes), en découpe dans la toiture, à hauteur du 3^{ème} étage, 1 terrasse dans la façade latérale (rue des Chandeliers) et 1 terrasse dans la façade arrière;
- considérant que la façade à hauteur de ces terrasses est pourvue d'un revêtement en zinc anthracite et que les nouveaux châssis sont prévus en bois peints en blanc;
- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - lucarnes) en ce que la 2^{ème} lucarne dépasse de plus de 2m le profil de toiture;
- considérant que la demande déroge au P.P.A.S. art. 3.4.3. (toitures) en ce que les 2 lucarnes dépassent en largeur la moitié de la largeur de la façade et sont supérieures à 1,20m;
- considérant que suivant le P.P.A.S. les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit;
- considérant que le P.P.A.S. prévoit la possibilité de placement de lucarnes dans une toiture à versants pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au 1/2 de la largeur de la façade et avec une largeur maximale de 1,20m;
- considérant que le P.P.A.S. prévoit la possibilité d'aménagement de terrasses dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables;
- considérant que la création de la lucarne en façade sur cour modifie la composition de cette façade en supprimant la continuité de la corniche et du volume de toiture;
- considérant qu'elle n'est pas visible depuis la rue;
- considérant que cependant, au vu de l'ancienneté du bâtiment et de son intérêt patrimonial, il y a lieu de privilégier le maintien de la corniche et l'intégration des deux étages de la lucarne dans la toiture (et non en prolongement de façade) afin de conserver la rationalité du bâtiment existant;
- considérant que la suppression de la continuité de la corniche arrière n'est pas acceptable;
- considérant que cette intervention n'est pas respectueuse de la cohérence de la façade arrière;
- considérant en outre que le recimentage généralisé de la façade sur cour n'est pas souhaitable, qu'il y a lieu de se rapprocher de la nature de l'enduit d'origine;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - lucarnes) et au P.P.A.S. art. 3.4.3. (toitures) ne sont pas acceptables pour le projet tel que présenté;
- considérant que la demande déroge au P.P.A.S. art. 3.2. (zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer) en ce qui concerne la terrasse en découpe dans la toiture dans la façade latérale côté rue des Chandeliers;
- considérant que suivant le P.P.A.S. les 2 façades à rue (rue des Minimes et rue des Chandeliers) sont à maintenir;
- considérant que le P.P.A.S. prévoit que les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans les toitures à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture (art. 3.2.1.);
- considérant que la terrasse s'intègre suffisamment au bâtiment;
- considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S. art. 3.2. (zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer) est acceptable;
- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que le garde-corps de la terrasse au 4^{ème} étage dépasse le profil de la toiture;
- considérant que le garde-corps est nécessaire pour sécuriser la terrasse;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) est acceptable;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2021

- considérant que les châssis en façade avant, tels que réalisés, ne sont pas acceptables d'un point de vue patrimonial;
- considérant que le doublage extérieur par des châssis en pvc dénature la cohérence patrimoniale de la façade et les divisions des châssis apportent une confusion dans la compréhension de la façade historique;
- considérant qu'il y a lieu de rétablir les châssis d'origine en bois, via la dépose des doubles châssis les devantant, et de faire appel à un ébéniste qualifié afin de les préserver tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques;
- 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:

- préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales des structures (charpentes, planchers) et décors intérieurs (manteaux de cheminée, portes et cadres de portes, moulurations, portes de placards,...);
- maintenir la corniche et intégrer les deux étages de la lucarne dans la toiture (et non en prolongement de façade) afin de conserver la rationalité du bâtiment existant;
- ne pas prévoir le recimentage généralisé de la façade sur cour, mais se rapprocher de la nature de l'enduit d'origine;
- en façade avant, rétablir les châssis d'origine en bois, via la dépose des doubles châssis les devantant, et de faire appel à un ébéniste qualifié afin de les préserver tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques;
- prévoir un garde corps métallique pour la terrasse au 1^{er} étage côté rue des Chandeliers ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques), Titre II art. 10 (éclairage naturel) et au P.P.A.S. art. 3.1.4. (hauteur des locaux), art. 3.2. (zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique
Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S460/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Seigneurie 108 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Pascal-Fomaï Walbecq-Nasaridis

Objet / Betreft: poser une briquette en façade, remplacer des châssis, porte d'entrée et porte de garage, créer un portail d'accès au jardin, construire un double garage, quatre abris de jardin, un stock outillage et une piscine (déjà réalisés).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

- 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 zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à poser une briquette en façade, remplacer des châssis, porte d'entrée et porte de garage, créer un portail d'accès au jardin, construire un double garage, quatre abris de jardin, un stock outillage et une piscine ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le (réf. P.U. 10S/93) pour la construction d'une annexe ;



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: 24/03/2021

- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 25/11/2002 (réf. P.U.) 44S/2002 ayant pour objet le placement d'une briquette en façade avant ;
- considérant que ce dossier a été classé sans suite ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur),
- dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne l'implantation :

- considérant que le bien est un immeuble 3 façades, mitoyen à droite avec le n°106 ;
- considérant qu'une partie du terrain est situé sur un angle et qu'une partie du jardin est mitoyen avec le jardin du n°120 ;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant que le projet prévoit la pose d'une briquette en façade avant (déjà réalisé) (en attente avis alignement) et le remplacement des châssis par des châssis en pvc gris (déjà réalisé) ;
- considérant que le voisin de droite dispose du même type de châssis en termes de matériaux et de couleur ;
- considérant que la briquette a été placée dans le même alignement que la façade du bien contigu de droite ;

En ce qui concerne la clôture :

- considérant qu'un portail en pvc gris a été placé dans la clôture ;
- considérant qu'une partie de la haie de clôture a été supprimée au profit de panneaux pleins ;

En ce qui concerne la piscine :

- considérant que la piscine a une superficie de 49 m² ;
- considérant qu'elle est implantée dans le jardin à 4m environ du mitoyen de droite et 7.53m du mitoyen de gauche ;
- considérant que cette piscine est entourée d'une terrasse dont la largeur varie de 2.20m à 3.30m ;

En ce qui concerne les annexes :

- considérant qu'un garage a été réalisé dans la zone de cour et jardin avec une imperméabilisation de celle-ci ;
- considérant également que 4 abris de jardin ont été réalisés le long du mitoyen gauche ;
- considérant que le stock outillage a été construit en retrait d'environ 3m par rapport au mitoyen de gauche ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 4 et 6 en ce que les extensions dépassent le profil de celui des biens contigus ;
- considérant que les annexes et le garage dérogent également au R.R.U. titre I art 12 en ce que toutes les annexes et garage sont construit dans la zone de cour et jardin ;
- considérant la grande superficie du terrain (1154m²) ;
- considérant que le garage surmonté d'une toiture à versant (50.72m²) et les annexes (25m²+18m²) et 3 abris (9 à 15m²) comportent un niveau ;
- considérant que leurs hauteurs varient de 2.55m à 2.72m ;
- considérant que si l'implantation de la parcelle permet aux diverses annexes de ne pas porter préjudice en termes d'ensoleillement sur les parcelles voisines, le fait qu'elles soient toutes implantées le long du jardin du voisin de gauche, génère un impact visuel ;



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: 24/03/2021

- considérant également que le garage a été construit en arrière de la zone de bâtisse du fait de la forme triangulaire de la zone latérale et qu'une zone de parking est prévue dans celle-ci ;
- considérant également que l'imperméabilisation de la zone de retrait latéral permet l'accès au garage ainsi que des places supplémentaires de parking ;
- considérant que cette imperméabilisation déroge au R.R.U. titre I art 12 ;
- considérant en effet que l'art. 12 précise que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que seules les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées ;
- considérant que la superficie imperméable atteint 49% de la parcelle, c'est-à-dire 566m² au total ;
- considérant que par rapport au permis d'urbanisme 10S/1993, cela représente une augmentation de 437m² ;
- considérant que bien que l'habitation soit située en zone C c'est à dire, moyennement desservie en transport en commun, il y aurait lieu de garantir une meilleure végétalisation de la parcelle et de ne pas se servir de la zone latérale comme parking supplémentaire ;
- considérant que le garage est grand et qu'il peut contenir deux voitures ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. titre I art 12 n'est pas acceptable ;
- considérant qu'afin de limiter l'impact, aussi bien sur le voisin que sur la végétalisation de la parcelle, il y aurait lieu de supprimer l'abri de jardin placé entre le garage et le stock outillage, de replanter cette zone et de recréer une bande pleine terre d'au moins 2m de largeur dans la zone latérale ;
- considérant pour ces motifs que les dérogations au R.R.U. titre I art 4 et 6 sont acceptables pour le garage et le stock outillage ;
- considérant néanmoins qu'au vu des photos aériennes, il apparaît qu'un débordement de toiture des chalets a été ajouté le long de la mitoyenneté et qu'il ne peut être maintenu conformément aux plans de la demande de permis ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de :

- supprimer l'abri de jardin placé entre le garage et le stock outillage,
- replanter cette zone,
- recréer une bande pleine terre d'au moins 2m de largeur dans la zone latérale,
- supprimer le débordement de toiture des chalets (garage) ajouté le long de la mitoyenneté.

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 (les) dérogation(s) au R.R.U. titre I art 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M515/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Moorslede 121 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mahabul Alam

Objet / Betreft: créer une extension en façade arrière (déjà réalisé), diviser la maison unifamiliale en 3 logements, remplacer les châssis par du pvc blanc

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

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:

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 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.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé zones mixtes 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 25/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à créer une extension en façade arrière (déjà réalisé), diviser la maison unifamiliale en 3 logements (déjà réalisé), remplacer les châssis par du pvc blanc (déjà réalisé), peindre la façade en jaune (déjà réalisé) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la 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: 24/03/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'une extension d'environ 3 m le long du mitoyen gauche et une extension d'environ 6 m le long du mitoyen droit ont été réalisées ;
- considérant que l'extension réalisée le long du mitoyen droit déroge au R.R.U. titre I art 4 en ce que celle-ci dépasse de plus de 3 mètres le bien contigu de droite ;
- considérant qu'en commission de concertation, l'architecte a mentionné que ces extensions existait déjà dans les années 1990 ;
- considérant que la notice explicative mentionne qu'elles sont antérieures à 2008 ;
- considérant qu'après vérification, ces deux extensions semblent être présentes en 1996 ;
- considérant néanmoins qu'outre le RRU ces extensions dérogent au RGBA art 15 en ce que la profondeur maximale autorisée à l'époque était de 20m alors que les extensions atteignent 20.55m (hors remise) ;
- considérant également que les articles 16 et 17 du RGBA régissent la hauteur sous plafond ;
- considérant que la hauteur sous-plafond des extensions n'atteint pas 2.80 au minimum mais 2.50m à 2.75m ;
- considérant que le RGBA régit à l'art 19, l'éclairage naturel des pièces ;
- considérant que celle-ci doivent atteindre au moins 1/5ème de la superficie des locaux ;
- considérant en conséquence que l'extension est insuffisamment éclairée ;
- considérant que le projet prévoit également la division d'une maison unifamiliale en 3 logements répartis comme suit :
Rez-de-chaussée (en contrebas) et 1^{er} étage (bel-étage) : duplex deux chambres
2^{ème} : studio
3^{ème} et 4^{ème} (sous combles) : duplex 1 chambre
- considérant qu'au rez-de-chaussée un escalier est prévu pour accéder directement aux deux chambres du premier étage ;
- considérant qu'au premier étage, le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo poussettes en fond de palier ;
- considérant que le projet prévoit de relever le plancher existant du grenier afin d'avoir une hauteur sous plafond de 2.50m ;
- considérant que le rez-de-chaussée est situé en contrebas et constituait à l'origine le « sous-sol » du bâtiment ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 10 en ce que la superficie éclairante du séjour du rez-de-chaussée est insuffisante ;
- considérant en effet que cette pièce, située en façade arrière est éclairée par deux puits de lumière et une fenêtre en façade arrière dont la superficie nette éclairante est de 4.79m² au lieu de 5.4m² minimum ;
- considérant que les pièces avant n'ont pas de destination mentionnées ;
- considérant que ces pièces ne peuvent être considérées comme des espaces habitables étant donné le faible éclairage naturel ;
- considérant que les extensions réalisées augmentent ce déficit ;
- considérant, en ce qui concerne le duplex, entièrement sous comble, que le séjour/cuisine projeté dispose d'une superficie de 24m² tandis que le R.R.U. titre II art 3 (superficie minimale) préconise que si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28m² ;
- considérant que le R.R.U. titre II préconise que pour les constructions existantes, les transformations relatives à l'habitabilité du logement doivent améliorer la conformité de celui-ci et en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci ;
- considérant que les extensions réalisées diminuent les superficies éclairantes des pièces originelles qui ne sont dès lors que peu exploitables ;



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: 24/03/2021

- considérant que le R.R.U. titre II art 16,17 et 18 préconise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit de créer un espace vélo/poussettes au 1^{er} étage ;
- considérant que cet espace est difficilement accessible et insuffisant pour 3 logements ;
- considérant que le projet ne propose aucun autre local commun ;
- considérant de plus que le bien est situé en zone C, c'est-à-dire moyennement desservie en transport en commun ;
- considérant que la création de nouveaux logements supplémentaires impose un report de stationnement en voirie ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour conserver les qualités patrimoniales du bien ;
- considérant que le bâtiment conçu à l'origine comme une maison unifamiliale ne se prête pas à la division en 3 logements ;
- considérant que les châssis en bois ont également été remplacés par des châssis en pvc et que la façade a été peinte en jaune ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant qu'il y a lieu de repeindre la façade dans une teinte blanche ;
- 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B760/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Biplan lot 9 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Salah-Nadia Zerriouh-Drissi

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale avec 3 façades dans le lotissement AN2516 (lot 9)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

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):

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

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 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 Permis de lotir (P.L.) « Lesceux » non périmé (n°AN2516 lot n°9, délivré le 05/02/2015) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone de forte mixité au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone réservée exclusivement à la construction résidentielle au P.L. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale avec 3 façades dans le lotissement AN2516 (lot 9) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du au pour les motifs suivants : dérogations au permis de lotir AN2516 ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains, l'une étant une demande à être entendu lors de la commission de concertation, et l'autre portant sur les vues depuis les fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages de la façade latérale vers la parcelle voisine ;



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: 24/03/2021

- considérant que la nouvelle construction possède un gabarit de 3 niveaux (rez+ 2 étages) surmonté d'une toiture en pente (pente de 35°) ;
- considérant que la hauteur sous corniche est de 9,85m ;
- considérant que la toiture présente une dérogation à l'article 8 du P.L. (toiture) en ce qu'elle présente 4 versants et non 2 ;
- considérant que le bâtiment occupe au sol toute la zone à bâtir déterminée dans le permis de lotir ;
- considérant que cette zone forme un rectangle avec un coin coupé à 45° ;
- considérant que, étant donnée cette forme particulière, la couverture de la maison est réalisée avec 4 pans de toiture ;
- considérant néanmoins que le profil de la toiture se raccorde au profil de la toiture voisine du côté gauche (lot 8) ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison 3 façades et qu'il n'y a donc pas de voisin mitoyen du côté droit ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une zone de recul est présente en avant du front de bâtisse ;
- considérant qu'une allée semi-perméable de 30m² en klinkers semi-perméables est aménagée pour mener aux portes d'entrée et de garage ;
- considérant que le reste de la zone de recul est plantée de gazon, à l'exception d'une bande de parterre le long de la limite mitoyenne gauche ;
- considérant qu'un portail et une haie d'essence indigène prolongent la façade avant afin de donner plus d'intimité au jardin ;
- considérant qu'un chemin en graviers drainants ou klinkers mène du portail vers la terrasse arrière ;
- considérant que cette terrasse en klinkers de 12,24m² s'étend sur 3 m de profondeur et l'entièreté de la largeur de la façade arrière ;
- considérant qu'une palissade de bois de 2m de haut et 4m de profondeur est prévue en guise de mur de clôture, sur la limite entre les deux propriétés, poursuivie par une haie d'essence indigène ;
- considérant que sur le reste du pourtour de la parcelle est prévue une palissade de bois déjà existante mais dérogeant à l'article 13 du P.L. (zones de jardins) ;
- considérant que cette dérogation est acceptable compte tenu du fait que le voisin a donné son accord en séance que cependant cet accord devra être formalisé par écrit ;
- considérant que les façades sont prévues en briques de teinte brun-rouge, avec un parement en briques grises sur les 2 premiers niveaux en façade avant, avec un retour sur la façade latérale ;
- considérant que la toiture est revêtue de tuiles noires ;
- considérant que les châssis sont en PVC gris et double vitrage clair, avec des seuils en pierre bleue et des garde-corps métalliques gris ;
- considérant que toutes les façades de la maison disposent de fenêtres, afin de fournir aux locaux habitables des superficies éclairantes nettes suffisantes ;
- considérant que les façades sont toutes situées à minimum 3m des limites mitoyennes et que les constructions voisines en sont assez éloignées ;
- considérant que les vues générées ne sont pas susceptibles de nuire à l'intimité des voisins ;
- considérant que la maison est aménagée comme suit :
- au sous-sol : des caves ;
- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un wc, un garage et un séjour avec cuisine ouverte ;
- au 1^{er} étage : 3 chambres, une salle-de-bains et une buanderie ;
- au 2^{ème} étage : 3 chambres, une salle-de-bains et un local de rangement ;
- sous combles : un grenier ;
- considérant que les 6 chambres disposent de belles surfaces (comprises entre 11,41m² et 19,51m²) ;
- considérant cependant que les aménagements du rez-de-chaussée sont moins qualitatifs ;
- considérant que le garage est implanté sur la gauche du bâtiment, à l'endroit imposé par le P.L. ;



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: 24/03/2021

- considérant que ce garage ne dispose que d'une profondeur de 4,3m trop petite pour accueillir une voiture familiale ;
- considérant que la cuisine de 14,21m² est implantée dans la partie rectangulaire de l'espace arrière, ne laissant au séjour qu'une superficie trapézoïdale de 27,54m² difficilement aménageable pour accueillir une famille nombreuse ;
- considérant que ces aménagements doivent être revus afin d'agrandir le garage et d'offrir des espaces de vie plus adaptés au nombre de chambres (probablement sur 2 niveaux) ;
- considérant qu'une citerne d'eaux pluviales de 5000 litres est prévue sous la partie engazonnée de la zone de recul ;
- considérant que cette citerne devra être raccordée à au moins une chasse d'eau et un robinet ;
- 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 les aménagements intérieurs afin d'agrandir le garage et d'offrir des espaces de vie adaptés à une famille nombreuse ;
- raccorder la citerne d'eau de pluie à au moins une chasse d'eau et un robinet
- fournir l'accord écrit du voisin concernant le placement d'une palissade.

Bruxelles Environnement souhaiterait privilégier une haie vive à la place de la palissade .

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 P.L., article 8 (toiture) 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L659/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 185 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mondragon - Chavez

Objet / Betreft: régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et modifier le relief du terrain afin de créer une terrasse en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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 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 zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/08/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021;
- considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et modifier le relief du terrain afin de créer une terrasse en façade arrière ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 27/05/2002 (P.V. B.R./55/02) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité, des travaux de rénovation sont en cours dans le bien susmentionné. Au niveau du rez-de-chaussée une annexe a été construite à l'arrière 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: 24/03/2021

- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. L1480/2016) notifié le 17/01/2019 pour le même bien ;
- vu le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par le demandeur contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles de refuser le permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, la modification du relief du terrain afin de créer une terrasse et la construction d'une annexe en fond de parcelle, notifié le 29/10/2019 ;
- considérant que le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est déclaré recevable et non fondé et que la demande de permis d'urbanisme est refusée ;
- considérant qu'en application de l'article 307 du Cobat la décision prévoit également que les lieux doivent être remis dans leur état antérieur ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain portant sur la construction d'une nouvelle terrasse, l'escalier intérieur et la démolition des annexes au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison unifamiliale, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la modification le relief du terrain afin de créer une terrasse en façade arrière ;
- considérant qu'en situation existante de fait il y a également une annexe au 1^{er} étage et en fond de parcelle ;
- considérant que ces deux annexes seront démolies conformément à ce qui a été demandé dans le refus de permis d'urbanisme précédent ;
- considérant qu'en situation existante de droit le rez-de-chaussée est composé d'un salon avec salle à manger, d'une cuisine et d'une remise/buanderie en façade arrière, le 1^{er} étage d'une chambre avec une salle de bain et les combles d'une deuxième chambre ;
- considérant l'importante profondeur de construction en situation existante (20,50m) ;
- considérant que le projet prévoit d'élargir les annexes existantes au rez-de-chaussée ;
- considérant que selon la note explicative les propriétaires envisagent d'aménager une troisième chambre et une salle de douche dans ce qui était auparavant une remise ;
- considérant qu'en situation projetée le rez-de-chaussée est composé d'un salon avec salle à manger, d'une cuisine avec une petite buanderie/remise attenante et d'une chambre avec une salle de douche en façade arrière ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I, art.4 (Profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (8,96m) ;
- considérant que le projet prévoit un retrait latéral de 117cm ;
- considérant que l'annexe présente en situation existant de droit était occupée par une remise et qu'elle présentait une faible largeur (177 cm) ;
- considérant que le projet aggrave l'atteinte à l'intérieur d'îlot par l'augmentation du volume de l'annexe dont la profondeur en situation existante est déjà conséquente ;
- considérant qu'à l'origine le bien est une petite maison étroite (rez+1) et qu'il y a déjà une surcharge d'annexe en façade arrière ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U. Titre II, art.10 éclairage naturel en ce que la superficie nette éclairante du salon/salle à manger est inférieure à 1/5ème de la superficie plancher ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition de fenêtres en façade avant existante ;
- considérant la petite taille de la façade avant (4m20) et l'importante profondeur de construction ;
- considérant qu'en situation projetée le salon/salle à manger et la cuisine sont en enfilade sur une profondeur d'environ 15 m ;



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: 24/03/2021

- considérant que le salon/salle à manger et la cuisine sont éclairés naturellement uniquement par une baie en façade avant et deux coupoles au niveau de la cuisine ;
- considérant que la construction de l'annexe n'améliore pas l'éclairage naturel du bien ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également la modification du relief du terrain afin de créer une terrasse en façade arrière ;
- considérant qu'en situation existante de fait la terrasse, complètement imperméable, est construite sur toute la largeur du terrain ;
- considérant qu'en situation projetée une partie de la terrasse semble redevenue perméable bien que les murs de soutènement et les escaliers d'accès aient été conservés ;
- 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E259/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 280 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Luc Mahy

Objet / Betreft: construction d'un nouveau volume en toiture comprenant 2 logements supplémentaires

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

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:

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 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, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/04/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire un nouveau volume en toiture comprenant 2 logements supplémentaires ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du au pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art. 4 (profondeur) du titre I du RRU, application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("1. -N° de police : 246)
- Date AG2 : 13-04-1995
 - Dénomination : Ancienne Maison communale de Laeken
 - Commune : BRUXELLES



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: 24/03/2021

- N° de dossier : 2043-0395
- Date AG1 : 22-09-1994
- Adresse : BOULEVARD EMILE BOCKSTAEL...")
- considérant que le projet ne modifie pas 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 ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 8/02/2021 repris en annexe et portant les références T.2020.0226/2/APB/ac ;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'il prévoit la construction d'un nouveau volume en toiture qui dépasse le voisin le moins profond (n°282) de plus de 3m (+/- 5 m) ;
- considérant que cette nouvelle profondeur cumulée à la nouvelle hauteur (voir ci-dessus) porte préjudice au bien voisin en termes de luminosité et d'ombre projetée et accentue de ce fait grandement le sentiment d'oppression en cloisonnant encore plus le bien voisin (n°282) ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (RRU, Titre I, art 4) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture-hauteur) en ce qu'il prévoit la construction d'un nouveau volume en toiture qui dépasse le voisin le plus bas (n°282) de plus de 3m (4,67m) ;
- considérant que, vu la faible profondeur du bâtiment voisin (n°282) détaillée plus haut, cette hauteur est encore plus importante en façade arrière (+/-9 m) ;
- considérant qu'une telle hauteur porte préjudice au bien n°282 en termes de luminosité et d'ombre projetée, ce préjudice est encore accentué par l'orientation sud-ouest de la façade arrière impliquant un soleil direct qu'en fin de soirée ;
- considérant également que le gabarit moyen des bâtiments environnant est de rez +3 + toiture et que l'ajout de 2 étages aux 3 étages déjà existant est disproportionné ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (RRU, Titre I, art 6) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qu'il prévoit une hauteur sous-plafonds de 2,48m au rez+4 au lieu de 2,50m pour tout logement neuf ;
- considérant qu'une hauteur sous plafond de 2,50m est nécessaire pour garantir le confort minimum dans les espaces de vie, surtout dans les logements neufs ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (RRU, Titre II, art. 4) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet ne respecte pas le code civil en termes de vue, celui-ci induit une vue oblique et droite au niveau du balcon vers le bien voisin de droite (n°282) et une vue oblique vers le voisin de gauche (n°276) ;
- considérant que la demande porte préjudice aux biens voisins en terme d'ensoleillement et de vues;
- considérant également que l'immeuble possède essentiellement une valeur d'accompagnement au sein du quartier, que son gabarit a déjà été modifié par le passé lui faisant perdre sa toiture et sa corniche d'origine ;
- considérant que l'ajout de niveaux supplémentaires proposé dans la présente demande de permis ne semble pas tenir compte du patrimoine existant de sorte que dans l'état projeté, on peut clairement identifier les trois grandes étapes de réalisation du bien : construction initiale, 1ère rehausse, seconde rehausse. Il en résulte un manque de cohérence générale qui n'est pas propice à valoriser le bien ;
- 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B653/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Bodeghem 23-25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STRATEL - S.A.

Objet / Betreft: transformer un immeuble de logement et de commerce en logements partagés aux étages (12 chambres à front de rue et 7 chambres dans le bâtiment en intérieur d'îlot) et en équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, en diminuant l'emprise du volume construit en intérieur d'îlot, ajoutant des balcons et un escalier de secours, en modifiant la façade avant, en y ajoutant 3 lucarnes en façade avant et une en façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

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:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/08/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de logement et de commerce en logements partagés aux étages (12 chambres à front de rue et 7 chambres dans le bâtiment en intérieur d'îlot) et en équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, en diminuant l'emprise du volume construit en intérieur d'îlot, ajoutant des balcons et un escalier de secours, en modifiant la façade avant, en y ajoutant 3 lucarnes en façade avant et une en façade arrière;



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: 24/03/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), dérogation à l'art. 10. du titre I. du RRU (saillies en façade avant), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction;

En ce qui concerne les modifications structurelles et esthétiques du bâtiment avant :

- considérant qu'en façade à rue, au rez-de-chaussée et au premier étage, deux grandes baies symétriques sur deux niveaux sont percées ;
- considérant que l'avant existant est remplacé par un balcon, marquant la division des baies entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- considérant qu'un porche d'accès est créé le long du mitoyen gauche, desservant tout le bâtiment via une nouvelle cour menant au bâtiment arrière ;
- considérant que ce porche est fermé par une grille en ferronnerie avec un accès piétons ;
- considérant que les échelles de secours en façade avant, l'oriel et l'habillage en briquettes jaunes sont supprimées et que la façade retrouve une finition de façade en enduit blanc cassé ;
- considérant que trois lucarnes en retrait du plan de la façade avant sont construites dans la toiture ;
- considérant qu'une nouvelle lucarne est construite dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que l'annexe toilette en façade arrière est supprimée ;
- considérant que les 3 baies par étage en façade arrières sont remplacées par deux baies plus larges ;

En ce qui concerne les modifications de la partie centrale :

- considérant que le volume existant occupant toute la partie centrale sur deux niveaux est réduit à un niveau partiel au rez-de-chaussée, en démolissant le 1^{er} étage et une partie du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'un passage en plein air entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est prévu, avec un revêtement perméable et une zone de pleine terre contre le mur mitoyen ;

En ce qui concerne les modifications du bâtiment arrière :

- considérant que le bâtiment arrière est complètement rénové, en réajustant les différents niveaux permettant une connexion au reste du projet ;
- considérant que 3 fenêtres par étages sont percées dans la façade côté cour, qui est isolée au moyen d'un enduit sur isolant ;
- considérant qu'un balcon est prévu à chaque étage, prenant place dans l'angle formé par le retrait de la façade et le bâtiment arrière du voisin ;
- considérant qu'un escalier extérieur dessert ces balcons ;
- considérant qu'un auvent ajouré en structure métallique est prévu au dessus du balcon au 2^e étage et une paroi verticale est placée contre ces balcons, à 0,77 m de la limite mitoyenne ;
- considérant qu'en façade arrière de ce bâtiment, les baies sont déplacées en hauteur ;

En ce qui concerne la répartition des espaces :

- considérant que le sous-sol du bâtiment principal est aménagé en locaux poubelles, compteurs, chaufferies, buanderie et sanitaires, accessible par deux escaliers ;
- considérant qu'une citerne à eau de pluie est prévue dans la partie centrale ;
- considérant qu'un rangement-stockage pour l'équipement collectif est prévu dans la partie du milieu, ainsi qu'une salle de spectacle accessible par le rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière ;
- considérant que la plus grande partie du rez-de-chaussée est dédiée à l'équipement d'intérêt collectif;
- considérant que celui-ci est accessible par un local s'ouvrant sur la rue dans le bâtiment avant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2021

- considérant qu'un local vélos à destination des logements est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- considérant qu'un logement partagé de 12 personnes est aménagé aux étages du bâtiment avant ;
- considérant que celui-ci est aménagé de cette façon : au 1^{er} étage se trouve un grand séjour commun avec cuisine, toilette ainsi qu'une chambre avec salle de bain privative et un accès à la toiture du jardin, aux 2^e et 3^e étages, 4 chambres avec lavabos et deux sanitaires douches, deux toilettes et un local rangement/entretien par étage, au 4^e étage, 3 chambres avec salle de douche privative et un coin détente sous-combles ;
- considérant qu'un logement partagé de 7 chambres trouve place aux étages du bâtiment arrière, suivant cette répartition : au 1^{er} étage un grand séjour commun avec cuisine et accès à la toiture-terrasse, une toilette, un local rangement et une chambre avec salle de bain privative, aux 2^e et 3^e étages, 3 chambres avec lavabos, un sanitaire douche, un sanitaire bain et deux toilettes par étage, au 4^e étage la terrasse existante est maintenue ;
- considérant que les logements collectifs prévus s'adressent à toute personne en situation précaire afin de leur procurer durant leur séjour sécurité et stabilité leur permettant de remédier à leur situation précaire ;
- considérant que ceux-ci sont intergénérationnels et multiculturels et feront l'objet de contrat de location d'une durée d'au minimum 3 mois ;
- considérant que l'équipement d'intérêt collectif qui s'implantera au rez-de-chaussée et au sous-sol aura une vocation sociale, culturelle et éducative ;
- considérant que celui-ci aura différentes missions telles que : offrir un logement temporaire aux personnes en difficulté, apporter une aide juridique/sociale/administrative aux personnes démunies, contribuer au développement du tissu social et à l'entraide au sein du quartier par le biais d'atelier de cuisine, peinture, jardinage, etc., promouvoir les valeurs environnementales par l'entretien du jardin-potager en terrasse, ... ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce que l'escalier de secours dépasse le mitoyen le plus haut et les balcons de plus de 3 m le profil mitoyen de droite ;
- considérant que l'escalier de secours est à plus de 2 m de la limite mitoyenne, et sera en structure en métal ajourée ;
- considérant que celui-ci ne doit être utilisé qu'en cas d'évacuation, au risque de présenter une nuisance sonore pour les parcelles voisines ;
- considérant qu'il convient d'y installer un système limitant l'accès en temps normal ;
- considérant que les balcons respectent un retrait de 0,77 m par rapport à la limite mitoyenne et ont une profondeur d'1,4 m ;
- considérant que la construction de droite est particulièrement basse par rapport au reste de la rue et est construite sur l'entièreté de sa parcelle ;
- considérant dès lors que, moyennant modifications, la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 10. en ce que les balcons en façade avant dépasse les 2/3 de la façade ;
- considérant que les balcons dépassent de 0,60 m la largeur prescrite par le RRU ;
- considérant que ceux-ci font la largeur des baies qui s'alignent avec les baies des étages supérieurs ;
- considérant que cette largeur s'intègre bien dans l'architecture de la façade et que la dérogation est peu importante ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 10. du titre I. du RRU est acceptable ;
- considérant que l'escalier est conforme au code civil en ce qu'il est situé à plus d'1,90 m des limites mitoyennes ;
- considérant qu'une paroi est installée à 0,77 m de la limite mitoyenne pour éviter les vues directes depuis les balcons ;



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: 24/03/2021

- considérant que la terrasse en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée est conforme au code civil en ce qu'elle prend la place du 1^{er} étage actuellement construit et est donc séparée du voisin de droite par le mur mitoyen existant et respecte un retrait de plus d'1,90 m par rapport à la parcelle de gauche;
- considérant que la terrasse en toiture du bâtiment arrière est existante et est entourée de murs empêchant les vues vers les parcelles voisines ;
- considérant que les lucarnes sont conformes au RRU et au RB ;
- considérant que les deux logements partagés sont à vocation social et seront gérés par la « fondation OSKY » ;
- considérant que dans les chambres proposées dans le bâtiment à rue, 2 font 9 m², une 11 m² et une 12,4 m² et la chambre du 1^{er} étage du bâtiment en fond de parcelle fait 12,65 m²;
- considérant que la surface de 9 m² est recommandée par le RRU pour les chambres secondaires dans les logements familiales et que dans le cas d'un logement partagé, le principe de chambre « secondaire » ne s'applique pas ;
- considérant qu'il convient dès lors de prévoir des surfaces de minimum 14 m² pour les chambres du logement partagé ;
- considérant que les salles de douche des 2^e et 3^e étage du bâtiment en façade avant sont réduites au minimum et qu'il convient de supprimer les chambres de 9 m² au profit de pièces sanitaires de taille plus confortable ;
- considérant que le réaménagement du 4^e étage doit se faire en supprimant une chambre au bénéfice de l'espace commun ;
- considérant que le local vélo du rez-de-chaussée indique une capacité de 19 vélos mais que l'espace pour manœuvrer est insuffisant ;
- considérant qu'il convient d'agrandir le local vélo afin d'offrir au minimum un emplacement vélo de qualité par chambre des 2 logements collectifs ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements vélos à destination du public de l'équipement ;
- considérant qu'il serait intéressant d'utiliser l'espace disponible au rez-de-chaussée pour aménager un local vélo séparé pour l'équipement ;
- considérant que le bâtiment existant est dans un état avancé de délabrement et qu'une rénovation en profondeur est nécessaire ;
- considérant que le projet dédensifie l'intérieur d'îlot en ce qu'il supprime un étage à la partie centrale ;
- considérant que la réorganisation des baies permet de proposer des logements bénéficiant d'un grand apport de lumière naturelle ;
- considérant que le projet proposé est à dimension sociale, en adéquation avec les besoins du quartier ;
- considérant que les 2 logements partagés proposent des espaces extérieurs et des pièces communes de qualité suffisantes et sont adaptés au logement de moyenne et longue durée ;
- 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 :

- ne pas prévoir de chambre avec une superficie inférieure à 14 m² ;
- augmenter la superficie et le confort des « salles de douche » des 2^e et 3^e étage dans le bâtiment à rue ;
- Au 4^e étage du bâtiment à rue, prévoir 2 chambres et un espace commun plus spacieux ;
- agrandir et rendre plus manœuvrable l'espace vélo à destination des 2 logements et créer un local vélo pour l'équipement ;



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: 24/03/2021

- limiter l'accès à l'escalier de secours en colimaçon en intérieur d'îlot pour les situations d'évacuation ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, Les dérogations au RRU titre I. art. 6. en ce qui concerne la hauteur de construction et au RRU titre I. art. 10. en ce qui concerne la largeur de la saillie sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.
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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R729/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Roi Albert 108 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Wim Boel

Objet / Betreft: mettre en conformité l'isolation des façades latérales d'une maison mitoyenne

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/09/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'isolation des façades latérales d'une maison mitoyenne;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de la propriétaire du bien voisin et portant sur les problèmes engendrés par le nouveau bardage sur l'accessibilité et l'entretien de son toit ;



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: 24/03/2021

- concernant que les murs latéraux sont isolés par l'extérieur par un isolant rigide de 0,10 m d'épaisseur (powerdeck) recouvert d'un bardage en bois ;
- considérant que ce bardage en bois dépasse l'alignement de part et d'autre de la construction et est construit au dessus des toitures des n°106 et 110 et déroge donc à l'art. 3. du titre I. du RRU;
- considérant que la propriétaire du n°106 nous a contacté pour nous avertir que le bardage réalisé avait encastré sa descente d'eau pluvial la rendant inaccessible et partiellement encastré le conduit de hotte et la cheminée, ce qui en rend l'entretien impossible ;
- considérant dès lors que la dérogation porte hautement préjudice au bien voisin et qu'elle n'est donc pas acceptable ;
- considérant qu'il est envisageable d'isoler ses pignons tout en respectant les constructions voisines;
- 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P559/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Palais Outre-Ponts 415 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Erkan et Ayselka Neziroski - Topalcska

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 appartements ;
remplacer la toiture par une toiture à double versant ;
créer une terrasse sur la toiture plate de l'annexe en façade arrière ;
régulariser la démolition de l'annexe en fond de parcelle (travaux de démolition réalisés) et
reconstruire l'annexe afin de créer un atelier d'artiste;
transformer et isoler les façades avant et arrière du bien situé à rue;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 5

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:**

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « première maison communale de Laeken » rues des Palais Outre-Ponts 458, date d'arrêté 13/04/1995 ;
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 31/10/2019 pour la demande initiale;
- considérant que cet avis défavorable porte sur la façade à rue et la rehausse du bâtiment avant ;
- considérant que la CRMS estime que le projet fait totalement abstraction des qualités architecturales et des caractéristiques stylistiques de la maison néoclassique, au détriment de son intérêt intrinsèque et de son contexte patrimonial ;
- considérant que la CRMS estime quant à la subdivision du bien ainsi que les travaux en intérieur d'îlot, ils devront faire l'objet d'une analyse urbanistique plutôt que patrimoniale ;



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: 24/03/2021

- considérant que la demande initiale visait à diviser une maison unifamiliale en 2 appartements ; démolir la toiture à 2 versants, rehausser le bâtiment et créer une toiture plate ; régulariser la démolition de l'annexe en fond de parcelle (travaux de démolition réalisés) et reconstruire l'annexe afin de créer un atelier d'artiste ; transformer et isoler les façades avant et arrière du bien situé à rue ;
- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 17/10/2019 au 31/10/2019 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique initiale, portant sur la toiture du bâtiment avant en situation existante qui n'est pas correctement dessinée sur le plan, le bâtiment en intérieur d'îlot qui se trouve partiellement sur le terrain du voisin de droite et la toiture plate qui défigure l'image du quartier ;
- 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 12/11/2019 ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 20/11/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) ;
- vu les 5 réactions à cette enquête publique, portant sur la perte d'intimité suite à la création d'une terrasse sur toiture, sur les nuisances sonores que pourraient engendrer un atelier d'artiste en intérieur d'îlot, sur la surdensification du quartier suite à la division en 2 logements ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet ;
- considérant que le projet modifié vise à diviser une maison unifamiliale en 2 appartements ; remplacer la toiture par une toiture à double versant ; créer une terrasse sur la toiture plate de l'annexe en façade arrière ; régulariser la démolition de l'annexe en fond de parcelle (travaux de démolition réalisés) et reconstruire l'annexe afin de créer un atelier d'artiste ; transformer et isoler les façades avant et arrière du bien situé à rue ;
- considérant que le bien sur lequel porte le projet présente en situation de droit deux bâtiments ; que le premier bâtiment (à rue) est une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et le bâtiment en fond de parcelle un atelier pour une ancienne boulangerie ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un PV d'infraction (réf. BR/010/15) ; que le PV a été dressé pour les raisons suivantes : « le bâtiment arrière a été démoli (superficie de +/- 45m² - hauteur de +/- 3m) ; deux niveaux ont été construits à l'arrière du bâtiment principal (2 fois +/-6m x 3m x 2,8m) ; un toit plat a été réalisé au-dessus du faite du toit existant (+/- 4m x 6m) » ;
- considérant que le projet vise à diviser le bâtiment principal (à rue) en 2 unités de logement ;
- considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage constitue un duplex composé d'un salon, une salle-à-manger, une cuisine, deux chambres avec bureau et une salle d'eau ;
- considérant qu'un escalier en colimaçon est créé afin de réunir les deux étages ;
- considérant que le deuxième étage constituait le deuxième appartement ; qu'il se composait d'une chambre, un salon, une cuisine et une salle d'eau ;
- considérant que le projet modifié indique que l'étage sous toiture est transformé en un studio ;
- considérant que les logements répondent aux conditions imposées par le RRU en ce qui concerne les superficies et les hauteurs sous plafond ;
- considérant néanmoins, que le projet ne répond pas aux recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial en ce que le projet ne prévoit pas de logement avec 3 chambres ;
- considérant que la superficie du bien permet une division en deux unités de logement ; que le projet tend à répondre aux recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial ;
- considérant que le bien présente une toiture à double versants ;
- considérant que le projet initial visait à démolir la toiture existante afin de créer une toiture plate ;
- considérant que les murs acrotères étaient rehaussés ;



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: 24/03/2021

- considérant que la rehausse n'entraînait pas de dérogation au RRU, Titre I ;
- considérant néanmoins, que le quartier est caractérisé par des toitures en pente ;
- considérant l'avis CRMS résumée ci-dessus ;
- considérant dès lors que la rehausse n'était pas acceptable ;
- considérant que le projet modifié indique que la toiture est remplacée par une toiture à double pente;
- considérant que le remplacement de la toiture s'intègre dans le cadre bâti ;
- considérant que le projet initial prévoyait de rehausser l'annexe du bâtiment principal ;
- considérant que cette rehausse d'annexe n'est plus réalisée ;
- considérant qu'à la place le projet prévoit de créer une terrasse sur le toit plat de l'annexe ;
- considérant que la terrasse déroge au RRU, 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 des garde-corps ;
- considérant que la terrasse permet d'avoir un espace extérieur privatif au studio ;
- considérant que les garde-corps permettent de garantir la sécurité des usagers de la terrasse ;
- considérant que la terrasse est conforme au Code Civil en présentant un recul de 1m90 des profils mitoyens ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que l'annexe en intérieur d'îlot est démolie ;
- considérant que le projet vise à la reconstruire afin de créer un atelier d'artiste ;
- considérant qu'entre le bâtiment principal et l'annexe, le projet prévoit un espace jardin ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 4 profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'atelier en fond de parcelle dépasse le profil mitoyen le plus profond d'environ 8m ;
- considérant que vu la profondeur de la parcelle, le jardin projeté est fort limité ;
- considérant que l'annexe a été démolie et qu'il ne résulte pas de droit acquis sur ce volume ;
- considérant que la reconstruction d'un volume en intérieur d'îlot en défaveur de la zone de cours et jardin ne répond pas au bon aménagement des lieux, vu que les objectifs rencontrés par la Région et la Ville sont de dédensifier les parcelles et de retrouver davantage de pleine terre ;
- considérant qu'un petit volume pourrait être envisagé en fond de parcelle à condition d'augmenter significativement la zone de cours et jardins, que celle-ci soit perméable et qu'un ou plusieurs arbres à hautes tiges soient plantés ;
- considérant dès lors, que la dérogation au RRU, Titre I, art.4 n'a pas été accordée par la Commission de concertation initiale pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que les plans modifiés indiquent que le volume en intérieur d'îlot est reconstruit à l'identique ;
- considérant que la dérogation subsiste ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable, pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que les façades avant et arrière sont transformées ;
- considérant que la façade avant présentait deux portes au rez-de-chaussée, une pour le commerce et l'autre pour le logement situé à l'étage ;
- considérant que la porte de gauche est démolie et remplacée par une baie vitrée ; que cette baie vitrée permet de créer une façade présentant un logement au rez-de-chaussée ;
- considérant que les façades avant et arrière sont isolées ;
- considérant que les châssis mis en œuvre sont du PVC de ton blanc ;
- considérant que le projet initial prévoyait de placer un enduit de ton clair en façade avant ;
- considérant que le projet modifié indique un enduit de ton mauve (identique à l'existant, n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme) ;



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: 24/03/2021

- considérant que le traitement des façades dans un ton clair était positif, il y avait néanmoins, lieu de respecter la composition néoclassique et de valoriser ses caractéristiques suivantes :
- rétablir les acrotères existants et une toiture à versants traditionnelles ;
- maintenir le rythme des travées originel au rez-de-chaussée : prévoir, au lieu de la large fenêtre, deux baies alignées sur celles des étages ;
- maintenir la dégressivité des baies aux étages ;
- conserver la modénature de la façade, avec la présence d'un cordon (qui disparaît malheureusement dans l'épaisseur du nouvel isolant) et des trous de boulins positionnés sous la corniche ;
- considérant qu'au vu des plans modifiés il y a encore lieu de revoir la façade avant en :
- prévoyant un enduit de ton clair (blanc) ;
- prévoyant au rez-de-chaussée deux baies alignées sur celles des étages ;
- prévoyant des menuiseries en bois blanc ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **ne pas reconstruire l'annexe en intérieur d'îlot ;**
- **prévoir un enduit de ton clair (blanc) en façade avant ;**
- **prévoir au rez-de-chaussée deux baies alignées sur celles des étages ;**
- **prévoir des menuiseries en bois blanc ;**

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.

La dérogation au RRU, Titre I article 6 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: 24/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M627/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Monastère 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: F&F Estates - S.P.R.L.

Objet / Betreft: réorganiser et rehausser un immeuble composé de 7 appartements et aménager des terrasses en façade arrière et sur le toit en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé zones d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant 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 18/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à réorganiser et rehausser d'un étage un immeuble composé de 7 appartements et aménager des terrasses en façade arrière et en façade avant ;
- considérant que le projet vise également à aménager deux duplex, l'un reliant le sous-sol et le rez-de-chaussée et l'autre reliant le 6^{ème} étage et le nouvel étage projeté ;
- considérant que la demande vise à réaménager la zone de recul en façade avant d'une part en terrasse pour l'appartement du rez-de-chaussée et d'autre part en espace de rangement pour les vélos ;
- considérant que la demande vise aussi à transformer la façade avant et notamment à remplacer les châssis en bois peint en blanc par des châssis en aluminium thermolaqué noir et à remplacer le parement en pierre naturelle beige claire par de l'enduit sur isolant blanc ;



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: 24/03/2021

- considérant que le projet prévoit d'étendre les terrasses arrières sur l'entièreté de la largeur de la façade du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage et que 2 terrasses sont créées à l'avant et à l'arrière du 7^{ème} étage ;
- considérant que le projet prévoit de modifier le nivellement et l'accès au jardin au niveau du sous-sol ;
- considérant que certains éléments diffèrent entre situation existante et situation de droit, les réserves des caves ayant été, côté jardin, partiellement transformées en conciergerie, des baies ayant été créées sur l'ensemble du flanc droit de l'immeuble en façade avant, et un volume débordant ayant été créé en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur les dérogations par rapport au RRU, notamment en terme de gabarits (profondeur, hauteur,...), sur le fait que les n°30,32,34 sont nettement plus bas, sur les terrasses des 6^{ème} et 7^{ème} étages qui engendreraient des vues plongeantes vers les terrasses en contrebas et leur porterait atteinte, le placement d'écrans et de bacs à plantation à plusieurs niveaux, qui induisent des rehausses dérogoatoires et porteraient atteinte aux terrasses et biens voisins, sur la rehausse du toit en façade arrière, sur la transformation de certains locaux communs du sous-sol en logement, sur l'impact du parking vélos sur l'esthétique de la zone de recul ;
- considérant l'avis favorable (ref : T.2021.0047/1/APH/dd) du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 04/02/2021;
- considérant que, sur base de cet avis, si la puissance calorifique de la chaudière est comprise entre 30KW et 70KW, il y a lieu, notamment, de prévoir une ventilation vers l'extérieur, à l'air libre, par un orifice d'une section minimale de 1dm² par 15kW de puissance calorifique nominale installée;
- considérant que cet avis doit être respecté intégralement;
- considérant que le projet déroge aux articles 4, 5, et 6 du titre I du RRU en ce que les nouveaux volumes proposés en toiture dépassent, en façade avant, la hauteur de référence la plus élevée, et en ce que les nouveaux volumes projetés au dernier étage dépassent, en profondeur et en hauteur, la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°38) ;
- considérant néanmoins que la construction projetée dépasse le faite du n°34 (le plus bas), de 1,48m, mais qu'elle s'aligne au faite du n°38 (le plus haut) ;
- considérant que le nouvel étage supplémentaire est créé en recul d'environ 3,5m par rapport à l'alignement ;
- considérant que le volume s'intègre suffisamment bien aux volumes existants et que l'impact du volume est limité en façade avant ;
- considérant néanmoins que les murs latéraux rajoutés en façade avant dépassent largement les mitoyens voisins et sont fort visibles en façade avant ;
- considérant que ces rehausses latérales en façade avant ne s'accordent pas avec la typologie de la façade ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4, 5, et 6 du titre I du RRU (en ce qui concerne les hauteurs et profondeurs du nouveau volume créé au 7^{ème} étage) sont acceptables, mais qu'elles ne sont pas acceptables en ce qui concerne les murs latéraux prévus en façade avant au niveau du 7^{ème} étage;



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: 24/03/2021

- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que le mur mitoyen avec le n°34 est surélevé de 3,13m au niveau des 5^{ème} et 6^{ème} étages arrières ;
- considérant néanmoins que, du côté du n°38, le mur mitoyen est plus élevé et plus profond que la profondeur de la terrasse ;
- considérant que la dérogation au RRU ne concerne que les 13cm dépassant les 3m par rapport au mitoyen le plus bas ;
- considérant que ces 13cm permettent d'atteindre une hauteur de 1,94cm entre le sol de la terrasse du 6^{ème} étage et le haut du muret la jouxtant vers le n°34 ;
- considérant que cette rehausse permet de conserver une cohérence d'ensemble de la façade arrière et de prévoir une largeur équivalente des terrasses sur l'ensemble de l'immeuble jusqu'au 6^{ème} étage ;
- considérant que ces terrasses sont orientées sud-ouest et que l'impact sur l'ensoleillement du n°34 reste réduit ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen avec le n°34 au niveau des 5^{ème} et 6^{ème} étages) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit des claustras végétalisés opaques dépassant les profils mitoyens en profondeur et en hauteur, au niveau de la terrasse arrière du 6^{ème} (côté n°38) et de part et d'autres de la terrasse arrière du 7^{ème} étage ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit une terrasse à l'avant et une terrasse à l'arrière au-dessus de la toiture plate du 6^{ème} étage ;
- considérant que ces terrasses permettent d'améliorer l'habitabilité des lieux ;
- considérant que le claustra du 6^{ème} étage arrière du côté du n°38 vise à boucher un redent dans le mur mitoyen ;
- considérant que le mur existant est en maçonnerie et qu'il serait plus esthétique de prolonger le mur mitoyen avec le n°38 que de prévoir un claustra ;
- considérant qu'un mur en maçonnerie isolerait davantage acoustiquement la terrasse arrière du n°38 de celle du n°36 ;
- considérant que le 7^{ème} étage est déjà plus haut, des 2 côtés, que ses 2 voisins ;
- considérant que les claustras placés au niveau du 7^{ème} étage induisent des rehausses et détonnent avec l'esthétique générale de la façade arrière ;
- considérant que le 6^{ème} et le 7^{ème} étage constituent un duplex et que ce-dernier est pourvu de 3 terrasses et d'un balcon ;
- considérant qu'une végétalisation partielle de la toiture plate du 7^{ème} étage et une diminution de l'emprise de celle-ci, dans le respect du code civil, permettraient d'améliorer les qualités végétales de l'immeuble et d'éviter des rehausses ;
- considérant que la façade avant fait face au Jardin du Roi et que, bien qu'elle ne fasse pas partie du périmètre de protection de ce site, les façades de la rue du monastère sont la toile de fond du jardin et sont particulièrement visibles depuis l'espace public ;
- considérant que les garde-corps en verre des deux derniers niveaux contrastent avec l'esthétique générale du reste de la façade avant ;
- considérant qu'il serait souhaitable de reculer les garde-corps de la terrasse du 7^{ème} étage avant d'environ 1m par rapport à l'alignement et de prévoir des reculs latéraux de 1,9m par rapport au mitoyen, sans prévoir de rehausses latérales ;
- considérant qu'il serait souhaitable d'aménager les espaces latéraux résiduels en toiture verte ;
- considérant qu'il conviendrait aussi d'établir, en façade avant, au niveau des terrasses des 6^{ème} et 7^{ème} étages, des garde-corps respectant le langage architectural moderniste de l'immeuble ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (en ce qui concerne la rehausse vers le n°38 au niveau de la terrasse du 6^{ème} étage arrière) et 6§3 du titre I du RRU (en ce qui concerne les terrasses avant et arrière du 7^{ème} étage) sont acceptables ;



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: 24/03/2021

- considérant néanmoins que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (en ce qui concerne les claustras du 7^{ème} étage avant et arrière et les murs latéraux de la terrasse du 7^{ème} étage avant) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3§1 du titre I du RRU en ce que le projet prévoit de placer un crépi sur isolant en façade avant et que la façade n'est dès lors plus implantée ni à l'alignement, ni au front de bâtisse comme le prévoit le RRU ;
- considérant que l'isolation permet d'augmenter les qualités thermiques de l'immeuble ;
- considérant qu'en l'état, le dépassement de l'alignement est relativement faible,
- considérant qu'en séance, l'architecte du demandeur a fait part du fait qu'il ne s'agissait pas de pierre naturelle mais de béton ;
- considérant qu'il conviendra de vérifier cet élément car les documents fournis dans le cadre de la demande indiquent qu'il s'agit de pierre naturelle ;
- considérant, quoiqu'il en soit, que le crépi sur isolant est un matériau peu pérenne au regard de la pierre naturelle (ou même du béton) et qu'il réagit mal à l'usure du temps, et ce, particulièrement dans les centres urbains impactés, notamment, par la pollution ;
- considérant qu'il serait préférable de conserver un matériau minéral noble et pérenne tel que la pierre naturelle afin de préserver la cohérence de la façade, celle-ci étant particulièrement exposée aux vues depuis le Jardin du Roi ;
- considérant dès lors que, moyennant les modifications évoquées, la dérogation à l'article 3§1 du titre I du RRU (non-respect de l'alignement en façade avant) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge aux articles 3§1, 17 et 18 du titre II du RRU en ce que les superficies des réserves qui étaient situées au sous-sol (et qui constituaient des locaux de rangement possibles pour les logements des étages, ainsi que de potentiels locaux pour le matériel de nettoyage et locaux vélos), sont sérieusement diminuées ;
- considérant que le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU en ce que la zone de recul est partiellement perméabilisée afin d'y créer une terrasse pour le logement du rez-de-chaussée et des emplacements vélos à arceaux ;
- considérant que l'article 11 du titre I du RRU indique que les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et plantées en pleine terre, qu'elles ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès, et qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
- considérant que les logements sont tous suffisamment spacieux et que des caves privatives restent prévues pour l'ensemble des logements ;
- considérant que les logements ne sont actuellement connectés au jardin arrière que via le sous-sol et que cette configuration est peu pratique et peu propice à l'usage du jardin comme lieux d'agrément ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, et d'ainsi augmenter son habitabilité et sa connexion au jardin ;
- considérant que cette configuration permet de diversifier positivement les types d'unités d'habitation au sein de l'immeuble ;
- considérant néanmoins qu'un local pour le rangement du matériel de nettoyage pourrait être prévu, par exemple, sous l'escalier menant au sous-sol ;
- considérant qu'au vu de la profondeur de la parcelle, un local vélo-poussettes pourrait être prévu à l'intérieur, au niveau du rez-de-chaussée ou du sous-sol, afin de sécuriser ceux-ci et d'éviter une perméabilisation partielle et une dévalorisation de la zone de recul,
- considérant que la création d'une terrasse surélevée en zone de recul entraînerait une privatisation de cet espace qui nuirait au charme et à la cohérence des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/03/2021

- considérant qu'il convient de ne pas aménager de terrasse ou d'arceaux dans la zone de recul et qu'il convient de conserver celle-ci comme espace planté ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées ci-dessus (création d'un local pour le matériel de nettoyage et d'un local vélos-poussettes), les dérogations aux articles 3§1, 16, 17 et 18 du titre II du RRU (diminution des locaux communs) sont acceptables ;
- considérant que les dérogations à l'article 11 du titre I du RRU (terrasse, arceaux et perméabilisation de la zone de recul) ne sont pas acceptables ;
- considérant que la chambre 1 et la chambre 2 du sous-sol arrière sont très peu lumineuses car elles sont en recul par rapport à la terrasse en porte-à-faux les surplombant ;
- considérant que la chambre 2 ne fonctionne pas en l'état, en ce qu'elle donne face à une colonne et une cour anglaise peu lumineuse et peu attractive ;
- considérant que cet espace pourrait convenir pour une grande chambre mais est trop exigu et renfermé sur lui-même que pour accueillir 2 chambres ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'espace du sous-sol et sa connexion au jardin afin de l'aérer davantage et d'y apporter plus de luminosité ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que, si ce n'est la partie inférieure du duplex du rez-de-chaussée, les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que les nouveaux châssis en aluminium noir, placés en façade avant, ne respectent pas les divisions des châssis d'origine (cf. PU 77118 – 1960) ;
- considérant qu'il serait préférable de conserver les sections, et divisions des châssis d'origine afin de préserver la cohérence de la façade ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de:

- prévoir un matériau minéral de qualité, tel que la pierre naturelle, en façade avant ;
- supprimer les rehausses latérales en maçonnerie au niveau de la terrasse du 7^{ème} étage en façade avant, et réduire l'emprise de celle-ci de 1m par rapport à l'alignement et de 1,9m par rapport aux limites mitoyennes, tout en aménageant les espaces résiduels en toitures vertes ;
- remplacer les garde-corps en verre au niveau des terrasses des 6^{ème} et 7^{ème} étages par des garde-corps en adéquation avec la typologie moderniste de la façade ;
- supprimer les claustras latéraux placés au niveau de la terrasse arrière du 7^{ème} étage et de prévoir des zones latérales inaccessibles, aménagées en toitures vertes, respectant les 1,9m prescrits par le code civil, à partir des limites mitoyennes ;
- prévoir, au niveau de la terrasse arrière du 6^{ème} étage, un mur en maçonnerie, comblant la dent creuse, dans la prolongation du mur existant, en lieu et place du claustra initialement prévu ;
- conserver les sections, et divisions des châssis d'origine en façade avant afin de préserver la cohérence de la façade ;
- revoir l'espace du sous-sol et sa connexion au jardin afin de l'aérer davantage et d'y apporter plus de luminosité ;
- supprimer la terrasse, les aménagements, et les attache-vélos au niveau de la zone de recul afin de conserver sa perméabilité et son aménagement paysagé ;
- prévoir, au sein de l'immeuble, un local pour le rangement du matériel de nettoyage et un local vélos-poussettes suffisamment accessibles ;
- respecter intégralement les conditions de l'avis (ref : T.2021.0047/1/APH/dd) du SIAMU du 04/02/2021, notamment en ce qui concerne la ventilation de la chaufferie.



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: 24/03/2021

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 4, 5, et 6 du titre I du RRU (hauteurs et profondeurs du nouveau volume créé au 7^{ème} étage, rehausse du mur mitoyen avec le n°34 au niveau des 5^{ème} et 6^{ème} étages, et du redent au niveau du 6^{ème} étage vers le n°38), 6§3 du titre I du RRU (terrasses sur toiture plate du 7^{ème} étage), 3§1,17 et 18 du titre II du RRU (diminution des surfaces dédiées aux locaux de rangement, matériel de nettoyage, locaux vélos-poussettes, locaux poubelles), et 3§1 du titre I du RRU (non-respect de l'alignement en façade avant) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (claustras de la terrasse du 7^{ème} étage arrière), 11 du titre I du RRU (terrasse, arceaux et perméabilisation de la zone de recul), 6§3 du titre I du RRU (garde-corps en verre des 6^{ème} et 7^{ème} étages en façade avant), sont refusées aux 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