



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V136/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vleurgat 111 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: WECA - S.A.

Objet / Betreft: Ajouter une deuxième niveau à la dépendance arrière du n°109, couvrir la cour de la dépendance, percer le mur mitoyen avec le n°109 (issus de secours) et le n°111 (agrandissement de l'atelier de pâtisserie), placer une serre et aménager une toiture plate en terrasse (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à ajouter un deuxième niveau à la dépendance arrière du n°109 et à aménager un logement aux étages, couvrir la cour de la dépendance, percer le mur mitoyen avec le n°109 (issus de secours) et le n°111 (agrandissement de l'atelier de pâtisserie), placer une serre et aménager une toiture plate en terrasse (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 et jusqu'au 24/06/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu les deux réactions à l'enquête publique et qui porte principalement sur les percements dans le mitoyens donnant dans la cour du n°109 chaussée de Vleurgat non conformes aux conditions de la servitude octroyée en 1976, sur la corniche de la couverture de cour et sur l'utilisation de la terrasse et du jardin en toiture ;
- considérant que la demande concerne la dépendance arrière située au n°109 (également accessible depuis le n°280 avenue Louise) et le rez du n°111 chaussée de Vleurgat (atelier pâtisserie) ;
- considérant que le permis de cette dépendance date de 1913 ; qu'à l'époque, tous ces bâtiments ont été construits ensemble pour les deux propriétés à ériger au 109 chaussée de Vleurgat et au 280 avenue Louise qui appartenaient à un même propriétaire ;



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: 06/07/2021

- considérant que la rénovation de la dépendance côté Louise 280 a été incluse dans le permis L681/2015 qui a régularisé cette absence de liaison initialement prévue avec le reste de la dépendance ;
- considérant qu'en 1961 un permis a établi la démolition de l'immeuble sis chaussée de Vleurgat 109 à front de rue et la construction d'un immeuble de bureau et d'appartements ; que l'accès cochère donnant accès à la dépendance a été par conséquent supprimé, seul existait un accès via les garages au sous-sol de l'immeuble qui disposent d'un accès à la cour ;
- considérant qu'en situation existante de droit la dépendance côté Vleurgat 109 se compose au donc comme suit :
 - rez-de-chaussée : un garage/remise (qui s'enfonce dans le sous-sol du 280 avenue Louise), une écurie, une cuisine,
 - l'étage : une chambre, un wc et un grenier à fourrage (donnant du côté de la dépendance du 109 chaussée de Vleurgat mais se situant dans le volume de la dépendance du 280 avenue Louise) ;
- considérant que les plans d'origine de l'arrière maison ne présentent qu'un rez+1+toit plat mais qu'en réalité 2 étages au-dessus du rez ont été construits ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils voisins ;
- considérant que les deux étages présentent une cohérence au niveau des briques et des bandeaux de pierre ainsi qu'au niveau de la forme des baies (proportions, cintrage) portant à croire que le second étage a été construit en même temps que le reste de l'immeuble ;
- considérant de plus que la vue aérienne de 1930/35 montre l'existence de ce niveau supplémentaire (le niveau de la toiture plate arrivant au niveau de la corniche de la toiture mansardée) ;
- considérant que le descriptif de la vente publique de l'hôtel de maître sis au n°109 qui a eu lieu en 1960 mentionne également l'existence de ce second étage ;
- considérant que l'extension présente un impact léger sur l'ensoleillement sur l'arrière des parcelles chaussée de Vleurgat et avenue Louise
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'en 1979, le propriétaire du n°111 a acquis la dépendance dans le but d'agrandir l'atelier de pâtisserie et l'habitation familiale situés au n°111 chaussée de Vleurgat ;
- considérant qu'un mur a été érigé dans le prolongement du mur de la façade avant de la dépendance et qu'une porte et une fenêtre à châssis ouvrant au vitrage clair y ont été réalisées ;
- considérant que la cour de la dépendance a été couverte et qu'une baie a été percée entre le 111 et cette extension ;
- considérant que l'extension déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse les profils voisins ;
- considérant que l'acte d'achat stipule la construction d'un mur mitoyen dans le prolongement du mur de la façade avant de la dépendance et précise sous le chapitre « Constitution de servitudes » que « *le vendeur autorise expressément l'acquéreur à aménager une ouverture garnie d'un châssis dormant et vitre opaque permettant une évacuation en cas d'incendie. Au cas où les services de sécurité compétents refuseraient cette solution, le vendeur autorise l'acquéreur à construire une porte permettant l'évacuation en cas d'incendie vers son fond. La jouissance de ce passage est réservée uniquement à l'acquéreur et ce passage sera strictement limité aux cas d'urgence et de danger, ladite porte devant être fermée par un système de sécurité conforme aux prescriptions* » ; que le procès-verbal de mesurage, faisant partie de l'acte d'achat et ayant été approuvé par le ministère des travaux public, indique que dans le mur à ériger, « *il devra être construit une porte permettant l'évacuation en cas d'incendie vers la S.A. DAS (propriétaire du 109 à l'époque de la vente) ; la jouissance de ce passage est réservée uniquement à la Société Nihoul (acquéreur du bien)* » ;
- considérant qu'après l'incendie qui a eu lieu en 1981, la couverture de la cour a été refaite et 4 coupoles ont été installées dans la toiture ;
- considérant qu'une corniche, en surplomb de la propriété 109 chaussée de Vleurgat, a été réalisée ;
- considérant que la dérogation est acceptable mais qu'il y a lieu de limiter les ouvertures dans le mur à la porte, de n'utiliser celle-ci qu'en cas d'incendie, de prévoir un vitrage translucide/opaque pour la porte vitrée donnant sur l'arrière du n°109 chaussée de Vleurgat et de prévoir la gestion des eaux pluviales entièrement sur la propriété du n°111 chaussée de Vleurgat ;



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: 06/07/2021

- considérant dès lors que l'atelier de pâtisserie est augmenté de 102m² et présente une superficie totale de 494,49m² au rez-de-chaussée ;
- considérant que le programme projeté est réparti comme suit :
 - rez-de-chaussée (n°111 et dépendance) : atelier de pâtisserie ;
 - 1^{er} étage (dépendance) : 1 chambre, 1 wc, 1 débarras ;
 - 2^{ème} étage (dépendance) : 1 chambre, 1 salle d'eau ;
- considérant que la chambre au 2^{ème} étage déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage en ce qu'elle présente une superficie éclairante de 2,4m² pour une superficie de 14,3m² (min 2,86m²) ;
- considérant que le logement ne présente pas d'espace séjour ni de cuisine et que les pièces habitables ne sont accessibles que depuis l'atelier ;
- vu l'avis du SIAMU du 07/10/2020 qui stipule, entre autre, que le logement arrière doit disposer d'une seconde voie d'évacuation lui permettant de rejoindre l'espace public ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art.10 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas aménager de logement dans les étages de la dépendance ;
- considérant que lors de l'acquisition de la dépendance, une passerelle donnait accès au grenier à fourrage situé au 1^{er} étage depuis le wc ;
- considérant qu'après couverture de la cour, la toiture plate a été partiellement aménagée afin de donner accès, via une nouvelle serre, au grenier à fourrage transformé en débarras et à la terrasse aménagée sur la toiture plate du n°111 chaussée de Vleurgat ;
- considérant que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;
- considérant que la serre déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils voisins ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les dérogations sont acceptables ;
- 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 :

- **ne pas aménager de logement dans les étages de la dépendance ;**
- **limiter les ouvertures dans le mur mitoyen à la porte, de n'utiliser celle-ci qu'en cas d'incendie et de prévoir un vitrage translucide/opaque pour la porte vitrée donnant sur l'arrière du n°109 chaussée de Vleurgat ;**
- **de prévoir la gestion des eaux pluviales entièrement sur la propriété du n°111 chaussée de Vleurgat.**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) 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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: R436/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Boulevard du Régent 45 - 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2021 - 24/06/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

2

- Considérant que la demande porte sur le renouvellement du permis d'environnement d'un immeuble de bureaux ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;
- Considérant qu'en séance le demandeur demande l'ajout d'un groupe de secours ;
- Considérant que cet ajout de rubrique doit être notifié à BE ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de notifier à BE l'ajout d'un groupe de secours et de modifier les plans en conséquence avant la délivrance du permis.



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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V101/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 392 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bekir Tedik

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un café en commerce d'alimentation générale, modifier la façade avant avec création d'une entrée distincte pour le logement. remplacer les châssis par des châssis en pvc (déjà réalisé), couvrir partiellement une cour. (déjà réalisé).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

ABSTENTION :

Direction régionale des Monuments et Sites

AVIS MAJORITAIRE :

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;



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: 06/07/2021

- considérant que la demande a été introduite en date du 01/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un café en commerce d'alimentation générale, modifier la façade avant avec création d'une entrée distincte pour le logement, remplacer les châssis par des châssis en pvc (déjà réalisé), couvrir partiellement une cour. (déjà réalisé) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - 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, la situation de droit est composée comme suit :
 - Sous-sol : cave ;
 - Rez-de-chaussée : salle de café principale de 57m², deuxième salle de 17m², cuisine, sanitaires dans la cour et buanderie de 12m² en annexe ;
 - 1er étage et combles : diverses pièces et grenier ;
- considérant qu'en situation de fait, les châssis originaux ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris et la porte d'entrée au café par une porte en pvc ;
- considérant que la situation projetée propose l'aménagement suivant ;
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : magasin d'alimentation générale 53m²+32m² ;
 - 1er étage : hall d'entrée, living, salle à manger et cuisine ;
 - 2ème : salle d'eau, bureau, 2 chambre ;
- considérant que le logement tel que présenté respecte le cloisonnement d'origine ;
- considérant qu'un nouvel escalier indépendant est créé du rez-de-chaussée vers le 1er étage afin d'accéder distinctement au logement depuis la rue sans passer par le commerce ;
- considérant qu'en façade avant, le projet propose de remplacer le revêtement au rez-de-chaussée par de la pierre bleue jusqu'à une hauteur de 3.50m et à placer une nouvelle vitrine en pvc blanc et une porte d'accès au logement en pvc gris ;
- considérant que le projet consiste également à remplacer la toiture à versant de l'annexe (ancienne buanderie) par une toiture plate avec pose d'un puit de lumière et à couvrir une partie de la cour ;
- considérant en effet que l'auvent qui couvrait le petit couloir a été supprimé et qu'une toiture plate recouvrant et les anciens sanitaires et le couloir a été créé ;
- considérant que le mur porteur qui sépare le café du reste du rez-de-chaussée est ouvert afin d'agrandir l'espace du magasin d'alimentation ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 (profondeur) en ce que l'extension créée par la couverture d'une partie de la cour dépasse le profil des deux biens contigus ;
- considérant néanmoins que cette extension située le long du mitoyen gauche et uniquement au rez-de-chaussée n'a que peu d'impact en terme de volumétrie ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le bien a une valeur d'accompagnement dans le quartier ;
- considérant qu'il est dommage pour le bien de modifier sa lecture ;
- considérant qu'en terme d'esthétique il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la création d'un accès distinct au logement est judicieux ;
- considérant cependant que la proposition de châssis en pvc blanc ne s'accorde pas avec l'esthétique d'origine du bâtiment ;
- considérant également que la double porte d'accès au commerce est disproportionnée par rapport à la superficie du commerce et à la largeur de la façade ;



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: 06/07/2021

- considérant que le revêtement en dalle de pierre bleue présente un découpage inesthétique par rapport au bâtiment et aux biens contigus ;
- considérant en effet qu'il y a lieu d'en revoir le format et d'en préciser la finition afin de s'intégrer au mieux aux caractéristiques du lieu ;
- 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 :

- revoir la composition des baies de la travée du rez-de-chaussée afin de respecter au mieux l'aspect original de cette ;
- façade et à cette fin, proposer ;
- des menuiseries en bois ;
- une vitrine sur soubassement ;
- une diminution de la largeur de porte d'accès au commerce.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU titre I art 4 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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B113/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Beemdgracht 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mes Project - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire un ensemble de 8 maison unifamiliales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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 – Direction** **régionale des Monuments et Sites:**

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol n°52-04/05/06 Château du marquis d'Assche, approuvé le 31/01/1961 (P.P.A.S.) ;
- vu le Permis de lotir n°267, lot n°1, 2 et 3, délivré le 28/08/1975 (P.L.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire un ensemble de 8 maisons unifamiliales ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS, dérogations aux prescriptions du P.P.A.S., dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction), l'art. 5 (hauteur de la façade avant), l'art. 6 (toiture - hauteur), l'art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et l'art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du R.R.U. ;



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: 06/07/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 28/05/2021 ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un ensemble de 8 maisons unifamiliales ;
- considérant que tous les logements sont aménagés de manière similaire, comme suite :
 - au rez-de-chaussée: un hall, un wc, une remise / local vélo, un salon - cuisine,
 - au 1^{er} étage: 3 chambres, un wc, une salle de bains,
 - au 2^{ème} étage: 1 chambre, une salle de bains, un local technique;
- considérant que chaque logement dispose d'une terrasse et d'un jardin ;
- considérant que les logements répondent aux exigences de confort actuelles ;
- considérant qu'ils répondent aux normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que le projet renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un ensemble d'immeubles de logement avec une superficie de 1.223m² et sera soumis à des charges d'urbanisme ;
- considérant que le montant de la charge d'urbanisme sera proportionnel à la superficie de plancher de logement ;
- considérant que le projet prévoit l'implantation de 2 blocs de maisons sur le front de bâtisse obligatoire (1 bloc de 2 maisons et 1 bloc de 6 maisons) ;
- considérant que le terrain et la rue sont en pente et que le niveau d'implantation est décalé par groupe de 2 maisons, pour suivre la pente de la rue ;
- considérant que le gabarit projeté est composé de : un rez-de-chaussée, un 1^{er} étage et un 2^{ème} étage en recul avec toiture plate
- considérant que toutes les toitures plates sont aménagées en toitures vertes ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. en ce qu'il prévoit un étage en recul avec toiture plate au lieu d'une toiture mansard ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture) en ce que la construction dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen des constructions de référence ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 5 (hauteur façade) en ce que la hauteur des façades est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;
- considérant que l'étage en recul est relativement haut et fermé ;
- considérant qu'il y a lieu d'ouvrir d'avantage les façades de l'étage en recul ou de prévoir une toiture mansard ;
- considérant, moyennant les modifications demandées, que les dérogations au P.P.A.S. (toiture) et au R.R.U. Titre I art. 5 (hauteur façade) et art. 6 (toiture) sont acceptables ;
- construction que la profondeur projetée est de 10m au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et est de 7,35m au 2^{ème} étage (avec un recul de 1,15m/1,60m) ;
- considérant qu'à hauteur du rez-de-chaussée, des escaliers et des terrasses sont aménagés en façade arrière, dans la zone de cours et jardins ;
- considérant que la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin est de +/-1,50m ;
- considérant que les escaliers sont construits sur une profondeur de 2,40m et les terrasses sur une profondeur de 3m (profondeur cumulée de 5,40m) ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. (profondeur) en ce que les escaliers et les terrasses sont construits dans la zone de cours et jardins ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que les escaliers et les terrasses dépassent de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine gauche (n°7) ;
- considérant que les escaliers permettent de rejoindre le niveau du terrain ;
- considérant que les terrasses s'intègrent dans le profil du terrain ;
- considérant que les dérogations au P.P.A.S. (profondeur) et au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) sont acceptables pour les escaliers et les terrasses ;
- considérant qu'un mur est situé dans le jardin du côté de la parcelle voisine gauche (n°7), avec une profondeur de 7,50m et une hauteur de 2,50m ;
- considérant qu'il y a lieu d'apporter des précisions quant à ce mur ;



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: 06/07/2021

- considérant que les façades sont réalisées en maçonnerie, de couleur claire (gris clair / beige clair) avec une nuance subtile dans les couleurs de joints, avec des menuiseries de ton blanc, des terrasses en béton préfabriqué avec des balustrades composées de poteaux verticaux blancs, et le volume de toit est réalisé dans une construction légère recouverte d'ardoises grises ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art. 40, en ce que la profondeur des fondations est prévue à moins de 2,50m ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;
- considérant que les murs mitoyens sont composés de 2 murs de 15cm avec une isolation entre les 2 ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art. 52, en ce que les murs mitoyens ne sont pas composés de murs pleins d'une épaisseur de min. 28cm ;
- considérant que cette solution permet d'obtenir une meilleure isolation thermique et acoustique entre les bâtiments ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 11 (zone de recul) et au R.B. art. 35 pour l'aménagement de 8 emplacements de parking non couverts et le placement de 8 citernes d'eau dans la zone de recul ;
- considérant que la zone de recul est une zone de jardinets, non-bâtissable ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinets d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être aménagée en espace de stationnement ;
- considérant qu'il y a lieu de déplacer les citernes d'eau dans la zone de construction derrière le front de bâtisse ou dans la zone de cours et jardins ;
- 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 :

- ouvrir d'avantage les façades de l'étage en recul ou de prévoir une toiture mansard ;
- apporter des précisions quant au mur de jardin (côté gauche) ;
- prévoir la profondeur des fondations à minimum de 2,50m, conformément au R.B. art. 40 ;
- ne pas aménager la zone de recul en espace de stationnement ;
- déplacer les citernes d'eau dans la zone de construction derrière le front de bâtisse ou dans la zone de cours et jardins ;

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 P.P.A.S. (toiture et profondeur), au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), art. 5 (hauteur façade) et art. 6 (toiture) et au R.B. art. 52 (murs mitoyens) 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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H454/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Hopstraat 47 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Frank Kerkhofs

Objet / Betreft: Toevoeging van privéterrassen aan woongebouw op de westgevel van de 1ste en 2de verdieping door de ophanging van een terrasstructuur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- overwegende dat het goed gelegen is in sterk gemengde gebieden en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) « PPAS N° 45-13/14/15 "Quartier Rempart des Moines" délimité par les rues Notre - Dame du Sommeil, Vandenbranden, du Pène, de la Serrure, Rempart des Moines, Léon Lepage, Antoine Dansaert, de la Braie, du Vieux Marché aux Grains, des Chartreux, du Boulet », die het voorwerp uitmaakte van een besluit « Ord. 91 - Abrog Part » op 2000-10-05;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 juni 2001 tot inschrijving van de volgende delen van de voormalige gebouwen van L'Echo de la Bourse, gelegen Hopstraat 43-47 te Brussel op de bewaarlijst: de gevels en de daken, alsook bepaalde elementen van het interieur met name de lift en het trappenhuis van het gebouw van 1930, de 19e-eeuwse ateliers van het betreffende gebouw;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de constructie van een privé terrassen aan de westgevel van het woongebouw ter hoogte van de eerste en de tweede verdieping;
- overwegende het advies onder voorbehoud van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen uitgebracht tijdens haar vergadering van 12 mei 2021 en dat als volgt wordt beschreven:

"In antwoord op uw brief van 27/04/2021 sturen wij u het gunstig eensluidend advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitbracht tijdens haar vergadering van 12/05/2021. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 juni 2001 schrijft de volgende delen van de voormalige gebouwen van L'Echo de la Bourse, gelegen Hopstraat 43-47 te Brussel, in op de bewaarlijst: de gevels en de daken, alsook bepaalde elementen van het interieur met name de lift en het trappenhuis van het gebouw van 1930 en de 19e-eeuwse



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: 06/07/2021

ateliers. De aanvraag betreft de plaatsing van twee terrassen aan de westgevel, ter hoogte van de bestaande insprong in het gebouw.

De terrasconstructie met borstweringen wordt opgehangen aan inox gevelankers en voorzien van een verbindingskolom tussen beide terrassen. De terrasstructuur wordt uitgevoerd in warm gegalvaniseerd structuurstaal, de vloerplaten in roosterstaal en de borstweringen met inox-kabels.

De plaatsing van de terrassen gaat gepaard met de vervanging van de overeenkomstige raamgehlen om toegang te verlenen tot de terrassen. Aan de bestaande metselwerkopeningen en betondorpels wordt niet geraakt, met als enige uitzondering een kleine verbreding van de smalle doorgang op de 2^{de} verdieping.

De bestaande, recente aluminiumramen worden door aluminium modellen vervangen die inzake kleur en afwerking (gelakt antracietkleurig aluminium) overeenstemmen met de andere ramen van het gebouw en waarvan de afmetingen en onderverdelingen overeenstemmen met de oorspronkelijke stalen ramen van de drukkerij Nimifi.

Aangezien de aangevraagde terrassen sober zijn en zich op passende wijze in de gevel integreren, de ingreep niet zichtbaar is vanop de openbare weg en de nieuwe ramen zijn conform aan de bestaande (niet-oorspronkelijke) modellen, brengt de KCML een gunstig advies uit over de aanvraag.”

- overwegende dat de woonbaarheidskenmerken van het pand door de ingreep niet worden gewijzigd;

GUNSTIG ADVIES.



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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1016/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 166 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Armando & Françoise Simoes de Matos & Gaye

Objet / Betreft: rehausser une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Quartier de l'Avenue des Croix de Guerre » (n°51-11/12, approuvé le 15/06/1964) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- 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 04/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à rehausser la maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'en situation de droit, la maison présente un gabarit R+1 avec toiture plate ;



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: 06/07/2021

- considérant que la demande vise la rehausse de la maison unifamiliale afin d'aménager 1 niveau sous toiture mansardée ;
- considérant que la toiture projetée sera couverte d'ardoise gris zinc et les châssis en PVC de même couleur que les châssis existants ;
- considérant que cette extension est destinée à pouvoir aménager 3 chambres ainsi qu'une salle de bain ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U., art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante des chambres est inférieure au 1/5^{ème} de leur superficie plancher ;
- considérant qu'il existe une demande pour les biens sis rue des Faïnes 162 (réf. F962/2020) et 168 (réf. F1080/2020) ayant pour objet une rehausse similaire à la présente demande ;
- considérant que le demandeur indique que le projet proposé n'impacterait que très faiblement la construction existante en ce qu'il permet notamment de conserver la hauteur de la façade existante ;
- considérant cependant que l'extension induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture-hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen voisin le plus bas et dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que le volume projeté est préjudiciable en termes de vue et d'ombres projetées pour les biens voisins ;
- considérant par ailleurs, que le projet déroge au PPAS, art.4 (toiture) en ce que les immeubles dont le nombre d'étages est inférieur au maximum prévu auront une toiture à deux versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontale ;
- considérant que les constructions sur cette partie de la rue des Faïnes disposent pour la plupart d'une toiture à deux versants ou d'une toiture plate ;
- considérant que le volume en toiture, visible depuis l'espace public ne s'inscrit pas dans le gabarit des bâtiments contigus ;
- considérant que le volume projeté ainsi que l'esthétique générale du projet ne s'intègrent pas à la construction existante et ne prend pas en compte le caractère architectural de la façade ;
- considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- 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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: O517/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue d'Ophem 68 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed - Nassera Kichaout - El Boustati

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe à l'arrière sur 3 niveaux, modifier le parement de façade et remplacer les châssis en bois par du PVC

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/06/2021

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

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

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

- 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 zones d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe à l'arrière sur 3 niveaux, modifier le parement de façade et remplacer les châssis en bois par du PVC ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain souhaitant être présent lors de la commission de concertation ;
- considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ;
- considérant que la maison comporte actuellement 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée, et un grenier non habitable sous toiture à versants ;
- considérant que, dans la situation projetée, les logements sont répartis comme suit :
 - un appartement 1 chambre au 1^{er} 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: 06/07/2021

- un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
- un duplex 2 chambres au 3^{ème} étage et dans les combles ;
- considérant que le rez-de-chaussée est occupé par un garage, un couloir d'accès commun avec local vélo ouvert, et un bureau à l'arrière ;
- considérant que chaque logement disposera d'une cave en sous-sol, où se trouveront aussi un local commun, un local d'entretien et un local compteurs ;
- considérant que, afin d'aménager ces 3 appartements, le volume de la maison doit être agrandi ;
- considérant, tout d'abord, que la demande prévoit de rehausser le bâtiment existant et de l'aligner au bâtiment mitoyen de gauche (n°66) ;
- considérant que cette rehausse présente une dérogation au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture - hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du voisin le plus bas (n°70) de plus de 3m (4,08m au niveau du faite du toit) ;
- considérant cependant que la hauteur de la façade avant n'est que 2,87m plus haute que celle du n°70 ;
- considérant que le profil de la toiture projetée suit celui du voisin de gauche ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que 2 lucarnes sont prévues afin d'améliorer le confort de l'espace sous combles, l'une dans le versant avant de la toiture, l'autre dans le versant arrière ;
- considérant que ces lucarnes sont conformes aux prescriptions du R.R.U. ;
- considérant toutefois que la lucarne avant ne s'intègre pas de manière harmonieuse à la façade et qu'il y a lieu de prévoir soit deux petites lucarnes axées sur les trumeaux, soit deux vélux placés au plus proche de la corniche ;
- considérant que le projet prévoit également de construire une annexe sur 3 niveaux, au-dessus de la toiture plate existante du rez-de-chaussée ;
- considérant que cette extension a une profondeur de 3,45m et conserve un retrait de 1,6m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- considérant que cette nouvelle construction déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture - hauteur) et article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'elle dépasse le profil des annexes voisines ;
- considérant en effet que l'extension dépasse la construction mitoyenne de droite d'environ 5,5m sans observer de retrait de 3m ;
- considérant qu'une partie de l'annexe dépasse également la construction mitoyenne de gauche d'environ 6,3m ;
- considérant cependant qu'il existe un mur de clôture mitoyen s'élevant jusqu'à la hauteur de la corniche du bâtiment avant n°66 ;
- considérant que, bien que ce mur ne soit pas autorisé, il avait figuré dans la demande de permis d'urbanisme O108/2018 concernant la rénovation du n°66, avait été accordé par la commission de concertation à condition de veiller à sa finition, puis avait été supprimé des plans par le demandeur sans pour autant être démolie dans les faits ;
- considérant que ce mur existe depuis plusieurs années sans avoir suscité de plaintes ;
- considérant que ces dérogations sont acceptables à condition de réduire la largeur de l'annexe à partir du 2^{ème} étage, afin de respecter un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) en ce qu'il prévoit le placement d'un garde-corps sur la toiture plate de l'annexe afin d'y aménager une terrasse ;
- considérant que cette balustrade ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant qu'elle est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant cependant que l'implantation d'une terrasse sur le toit de l'annexe implique aussi de rehausser le mur mitoyen de gauche afin de rendre cet espace extérieur conforme au Code Civil ;
- considérant que cette rehausse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture - hauteur) et article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'elle dépasse les profils voisins ;



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: 06/07/2021

- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car cela enclaverait davantage la cour du bâtiment n°66, et diminuerait l'apport en lumière naturelle pour les baies situées à proximité de ce mur ;
- considérant dès lors que l'aménagement d'une terrasse n'est pas possible à cet endroit et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de garde-corps sur la toiture plate de l'annexe, ni de rehausse du mur mitoyen ;
- considérant que, contrairement aux recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial, le projet ne prévoit pas d'unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur ;
- considérant que les appartements projetés présentent des surfaces confortables ;
- considérant que le seul espace extérieur autorisable est la terrasse du 1^{er} étage, aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée qui recouvre l'entièreté de la parcelle ;
- considérant que celle-ci s'organise autour du lanterneau éclairant le bureau du rez et qu'elle n'offre donc pas des espaces permettant des jeux d'enfants ;
- considérant que, afin d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot, il serait préférable de verduriser au moins partiellement cette toiture plate, ainsi que celle de l'annexe projetée ;
- considérant que cette terrasse a une vue sur le bureau aménagé au rez-de-chaussée, à travers le lanterneau ;
- considérant que, pour aménager cette terrasse sans créer de problèmes d'intimité, il serait préférable de rattacher le bureau à l'appartement du 1^{er} étage ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette de plusieurs locaux habitables est inférieure à 1/5^{ème} de leur superficie plancher : séjour du 1^{er} étage (5,4m² au lieu de 6,3m²), séjour du 2^{ème} étage (3,6m² au lieu de 6,3m²), séjour du 3^{ème} étage (3,6m² au lieu de 6,3m²) ; chambre du 2^{ème} étage (2,6m² au lieu de 3,02m²) ; chambre du 3^{ème} étage (2,5m² au lieu de 3,02m²) ; chambre du 4^{ème} étage (6m² au lieu de 6,48m²) ;
- considérant que, en ce qui concerne le séjour du 1^{er} étage, la dérogation n'est pas trop importante ; qu'il s'agit d'un local existant en façade avant ;
- considérant que, en ce qui concerne les séjours des 2^{ème} et 3^{ème} étage, la dérogation est plus significative ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis en façade avant et que le 3^{ème} étage est un étage neuf ;
- considérant toutefois qu'il y a lieu de préserver des proportions harmonieuses en façade avant ;
- considérant que, en ce qui concerne les chambres, il s'agit de locaux situés dans des parties neuves qui doivent donc respecter les normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel ;
- considérant que cette dérogation n'est donc acceptable que pour les séjours ;
- considérant que l'espace vélos prévu au rez-de-chaussée permet de ranger 3 vélos ;
- considérant que le bâtiment dispose de 2 emplacements de parking couverts, placés l'un derrière l'autre, au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'absence d'un 3^{ème} emplacement de parking peut être admise en raison de la situation existante, de la localisation du projet dans le centre-ville et de l'accessibilité en transport en commun ;
- considérant toutefois qu'il y a lieu d'aménager un local vélos plus grand, en ajoutant, par exemple, le local commun du sous-sol ;
- considérant que le cimentage gris existant en façade avant sera remplacé par un cimentage beige ;
- considérant que la nouvelle toiture sera réalisée en tuiles rouges, comme la toiture existante ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver les éléments en pierre bleue existants (bandeau, soubassement, seuils, macarons) ;



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: 06/07/2021

- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur gris quartz avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que la porte d'entrée et la porte de garage en bois seront-elles aussi remplacées par du PVC gris quartz, avec modification de leurs divisions ;
- considérant que les nouvelles dimensions de la porte d'entrée et l'ajout d'une imposte permettent de mieux l'intégrer aux proportions générales de la façade ;
- considérant toutefois que le projet est situé en ZICHEE et qu'il y a donc lieu de maintenir des menuiseries extérieures en bois et de veiller à leur esthétique ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- réduire la largeur de l'annexe à partir du 2^{ème} étage, afin de respecter un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- ne pas prévoir de garde-corps sur la toiture plate de l'annexe, ni de rehausse du mur mitoyen existant ; supprimer la terrasse ;
- revoir les dimensions des châssis des chambres des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages afin de respecter les normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel ;
- conserver les éléments en pierre bleue existants en façade avant (bandeau, soubassement, seuils, trous de boulins) ;
- verduriser les toitures plates non-accessibles ;
- aménager un local vélos plus grand, en ajoutant, par exemple, le local commun du sous-sol ;
- rattacher le bureau du rez à l'appartement du 1^{er} étage ;
- prévoir soit deux petites lucarnes axées sur les trumeaux, soit deux vélux placés au plus proche de la corniche ;
- conserver si possible la porte de garage existante de droit ou choisir une porte de garage en bois présentant une esthétique semblable à l'actuelle ; prévoir une porte d'entrée en bois, et en améliorer l'esthétique ;

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, article 4 (profondeur de la construction, en ce qui concerne la rehausse existante du mur mitoyen gauche) et article 6 (toiture – hauteur, en ce qui concerne le toit du bâtiment avant, l'annexe et la rehausse existante du mur mitoyen gauche), et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel, en ce qui concerne les séjours) 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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M226/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Murillo 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gianluca Spinaci

Objet / Betreft: modifier les annexes d'une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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 – Direction
régionale des Monuments et Sites:**

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.)
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier les annexes d'une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/07/2021

- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) ;
- dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éclairage des locaux sous toiture) ;
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de voisins et portant sur :
 - la profondeur de l'annexe projetée ;
 - l'angle de la baie vitrée du 1^{er} étage qui donne vers le jardin du voisin de droite ;
 - le fait que la façade arrière projetée ne correspond pas à la typologie architecturale du bâtiment ni à celle de l'intérieur d'îlot ;
 - l'importance des surfaces vitrées à l'arrière ;
 - les nuisances que pourrait provoquer la terrasse du 1^{er} étage ;
 - les vues engendrées par l'implantation d'un escalier extérieur vers le jardin ;
 - l'emplacement de la limite mitoyenne gauche ;
 - les nuisances sonores causées par l'évacuation des WC du 2^{ème} étage ;
 - le fait que le mur de clôture du jardin n'est que de 1,76m de haut du côté du voisin n°11 car le jardin de celui-ci est situé plus haut qu'au n°9 ;
- considérant que la demande porte sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelloise ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Eglise et couvent des Dominicains et jardin intérieur", situé rue Leys n°5) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ; que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant qu'en situation de droit, la maison est répartie comme suit :
 - sous-sol : des caves, une buanderie et une citerne d'eau de pluie ;
 - rez-de-chaussée : un salon et une salle-à-manger dans le bâtiment principal, et une cuisine dans l'annexe arrière ;
 - à l'entresol : un bureau dans l'annexe ;
 - au 1^{er} étage : un salon en façade avant et une chambre à l'arrière ;
 - au 2^{ème} étage : probablement 2 chambres (pas de plans d'archives disponibles) ;
- considérant que la situation existante correspond largement à la situation de droit, à l'exception de quelques petits aménagements nécessaires au confort de l'habitation (aménagement de sanitaires, placement de fenêtres de toit) ;
- considérant qu'en situation projetée, l'annexe existante sur la gauche de la parcelle est prolongée sur l'entièreté de la largeur du terrain ;
- considérant que sa hauteur est diminuée par la suppression du niveau entresol, bien que la hauteur sous plafond du niveau du rez de l'annexe soit augmentée afin de correspondre à celle des autres pièces de vie ;
- considérant que cette annexe déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse le gabarit des deux constructions voisines en zone d'annexes ;
- considérant qu'elle déroge également au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction) en ce qu'elle dépasse la profondeur maximum de 15m ;
- considérant que la profondeur prévue en situation de droit est de 15,6m et que la profondeur de l'annexe actuelle est de 15,26m ;
- considérant que la profondeur projetée est portée à 15,38m par l'ajout d'un isolant sur la façade arrière existante ;



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: 06/07/2021

- considérant que, en ce qui concerne le voisin de gauche, le profil mitoyen n'est augmenté que de 12cm en profondeur ;
- considérant que l'annexe actuelle présente un recul de 2,45m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- considérant qu'en situation projetée, l'annexe dépasse le profil mitoyen de droite de 61cm en profondeur, sur une hauteur de 4m ;
- considérant que ce dépassement n'est pas excessif, d'autant plus qu'un mur de clôture entoure déjà la parcelle ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située au nord du voisin de droite et ne causera donc pas d'ombrage supplémentaire ;
- considérant que la profondeur totale du bâtiment reste inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, et que la façade de l'annexe est située à une distance de plus de 12m de la limite arrière du terrain ;
- considérant que le fait de conserver la profondeur de l'annexe existante permet d'utiliser les fondations de celle-ci ainsi que le mur arrière du sous-sol ;
- considérant toutefois que l'escalier extérieur menant des pièces de vie du rez au jardin augmente encore la profondeur de construction de 1,68m ;
- considérant que cet escalier, centré sur la construction, à une distance de 2,15m des limites mitoyennes, est indispensable pour accéder au jardin depuis les pièces de vie ;
- considérant qu'il s'agit d'un lieu de passage sur lequel on ne peut s'installer pour une durée importante ;
- considérant qu'un écran de végétation prolonge en hauteur le mur mitoyen de gauche, réduisant la possibilité de vues ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'en sous-sol, la citerne d'eau de pluie est remplacée et déplacée hors du volume bâti, et les espaces arrière sont réaménagés afin de créer une salle de sport ;
- considérant que ce local déroge au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) en ce qu'il ne présente pas une hauteur sous plafond de 2,6m ;
- considérant en effet que le niveau de sous-sol possède une hauteur sous plafond de 2,3m ;
- considérant que ce local possède deux fenêtres permettant une bonne ventilation et qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, une extension est créée pour agrandir la suite parentale ;
- considérant qu'un nouveau mur de façade est prévu, reliant en oblique les façades arrière des constructions voisines ;
- considérant que ce mur, très vitré, permet un apport de lumière généreux vers l'espace dressing/bureau ;
- considérant que la baie vitrée projetée est située à plus de 90cm des limites voisines ;
- considérant que l'angle de la façade est suffisamment faible pour ne pas engendrer de vues gênantes vers le jardin de droite, d'autant plus qu'il existe à cet étage un mur d'1,35m de haut et de plus de 3m de long entre les 2 propriétés ;
- considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe du rez ;
- considérant que cette terrasse respecte un retrait d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, et de 60cm par rapport à l'extrémité de la toiture de l'annexe, afin de ne pas générer de vues droites ou obliques vers les propriétés voisines ;
- considérant que l'accès à cette terrasse se fait par le dressing/bureau de la suite parentale, et qu'elle n'est pas l'espace extérieur principal où pourraient se dérouler des activités créant des nuisances sonores ;
- considérant que la partie non occupée par la terrasse est aménagée en toiture verte et comporte également un lanterneau pour amener de la lumière naturelle vers la pièce centrale du rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/07/2021

- considérant que le garde-corps prévu autour de la terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant qu'il s'agit d'une structure métallique légère, de teinte noire ;
- considérant qu'un garde-corps est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant toutefois que ce garde-corps doit être limité à la partie accessible de la terrasse ;
- considérant que la création de cette terrasse nécessite aussi une légère rehausse du mur mitoyen de gauche (5cm), dérogeant au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) ;
- considérant que cette rehausse est minime et nécessaire au respect du Code Civil ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la façade arrière est prévue en crépis gris clair, avec des châssis en aluminium noir ;
- considérant que des fenêtres de toit sont ajoutées sur le versant arrière afin d'éclairer la chambre 3 et la cage d'escaliers ;
- considérant que ces fenêtres de toit, ajoutées aux 2 existantes, dérogent au R.G.B.Q., article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que leur surface totale dépasse 1/5 de la surface du versant arrière de la toiture ;
- considérant que cette dérogation est minime (20,8% au lieu de 20%) ;
- considérant dès lors qu'elle est acceptable ;
- considérant que la demande vise à améliorer l'aménagement des espaces afin qu'ils répondent aux exigences de confort et au mode de vie actuels ;
- considérant que les travaux prévus respectent les éléments du bâtiment présentant un intérêt patrimonial (cheminées, moulures, escaliers, façade avant, châssis...) ;
- considérant toutefois que 2 portes sont supprimées et qu'une gaine est ajoutée, traversant la chambre du 1er étage et du salon et risquant d'endommager les planchers et plafonds ;
- considérant également que les planchers doivent être préservés et qu'il y a lieu de veiller à la cohérence entre les matériaux anciens conservés et les matériaux choisis pour la nouvelle annexe ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède et moyennant la modification demandée, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter le garde-corps de la terrasse du 1^{er} étage à la partie accessible de cette terrasse ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur et éléments techniques) ; au R.G.B.Q. articles 6 (limite arrière de construction), 13 (hauteur sous plafond) et 24 (éclairage des locaux sous toiture) 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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F440/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue François Vekemans 155 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Derby - S.A.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce en agence de paris sportifs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

REPORTÉ.



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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B990/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Brésil 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Valeximmo

Objet / Betreft: réaliser une annexe au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage, transformer une partie d'une maison unifamiliale en bureau de 217m² et aménager 3 emplacements de parking non-couverts (mise en conformité partielle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

REPORTÉ.



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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B18/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Bordiau 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Souverain Invest 288/1 - S.R.L.

Objet / Betreft: démolir un garage + annexes (R+1), reconstruire un immeuble avec augmentation de volume (R+3),
modifier le nombre de logement sur la parcelle de 3 à 4 logements,
reconstruire une toiture sur la tourelle existante,
créer des lucarnes en façade avant,
modifier le profil de toiture arrière existant et y créer une lucarne,
remplacer l'ensemble des châssis par des châssis en bois teinte blanche (division et dimensions identiques),
placer une descente d'eau pluviale en façade avant,
modifier la façade du rez-de-chaussée commercial afin de reconstruire l'angle et de modifier l'entrée du commerce,
supprimer l'utilisation illicite du rez-de-chaussée de café en commerce de détails et
poser une peinture de ton gris clair au rez-de-chaussée

11

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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 – Direction
régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;



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: 06/07/2021

- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir un garage + annexes (R+1), reconstruire un immeuble avec augmentation de volume (R+3), modifier le nombre de logement sur la parcelle de 3 à 4 logements, reconstruire une toiture sur la tourelle existante, créer des lucarnes en façade avant, modifier le profil de toiture arrière existant et y créer une lucarne, remplacer l'ensemble des châssis par des châssis en bois teinte blanche (division et dimensions identiques), placer une descente d'eau pluviale en façade avant, modifier la façade du rez-de-chaussée commercial afin de reconstruire l'angle et de modifier l'entrée du commerce, supprimer l'utilisation illicite du rez-de-chaussée de café en commerce de détails et poser une peinture de ton gris clair au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 toiture (hauteurs et éléments techniques), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) et dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares art.6 (limite arrière de construction), art.8 (parcelles d'angles), art.14 (toitures), art.17 (matériaux de toiture) et art.26 (cours) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur l'absence d'information sur le rez-de-chaussée commercial projeté et les craintes quant à l'aménagement d'un commerce qui entraînerait des nuisances sonores ou de déchets éventuels ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 19/05/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 28/05/2021 ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1994 (réf : T.P. 96854) visait à : « transformer une partie du 1er étage en 2 chambres avec salle de bain, sanitaires et hall » ; que ce permis d'urbanisme n'a pas été exécuté et ne peut donc pas être considéré comme la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant que l'avant dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1942 (réf : T.P. 57065) visait la : « transformation du rez de chaussée de la façade » ; que les plans de ce permis montrent une parcelle composée d'un bâtiment principal de gabarit R+3+toitures à versants, dont les étages sont dédiés au logement et le rez-de-chaussée au commerce, et un second bâtiment annexe d'un niveau dédié au garage ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également un bâtiment composé de briques de ton brun/rouge et des châssis en bois sur chacune de ses façades ainsi qu'une tourelle érigée entre le bâtiment principal et le bâtiment annexe ; que ce permis constitue la situation de droit de l'immeuble et que les niveaux se répartissent comme suit :
 - sous-sol : locaux de stockage ;
 - rez-de-chaussée : 1 commerce, 1 emplacement de stationnement ;
 - 1er /2ème /3ème étage : 1 logement par étage ;
 - combles : locaux de stockage ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (C863/2016), dont l'objet visait à : « changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial, passer d'une sandwicherie à un café, modifier le revêtement et la couleur de la façade et installer des châssis en PVC blanc (travaux déjà partiellement réalisés) », a été refusé le 20/01/2017 ; qu'en date du 13/07/2017 ce même permis est refusé sur recours par le Gouvernement ;



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: 06/07/2021

- considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble a été transformé en café, que la façade du rez-de-chaussée a été repeinte en noir et que des châssis en PVC ont été placés, et ce malgré le refus du 20/01/2017 ;
- considérant qu'un second permis d'urbanisme (B351/2019) a été refusé en date du 14/05/2020, que celui-ci visait à « démolir un garage annexe à l'immeuble pour y reconstruire un immeuble avec augmentation de volume (R+4+ toiture) afin de modifier le nombre de logements (de 3 à 6 logements), poser de nouveaux châssis en bois sur l'immeuble existant (même division et dimension), modifier la façade du rez-de-chaussée commercial de l'immeuble existant afin de reconstruire l'angle et déplacer l'entrée du commerce, mettre en conformité l'utilisation du rez-de-chaussée commercial (changer une sandwicherie en café) » ;
- considérant que suite à ces deux refus, la demande projetée prévoit de supprimer l'utilisation du rez-de-chaussée de café en petit commerce de quartier ; que cette situation projetée a pour objectif de mettre fin à l'utilisation illicite du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'utilisation du rez-de-chaussée en commerce de quartier est plus en adéquation avec le contexte urbain résidentiel qui entoure l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit également de modifier l'entrée située sur l'angle du bâtiment (accès au commerce) et de la déporter sur la façade latérale de la rue des Confédérés n°100 ;
- considérant que cet aménagement permet de retrouver la cohérence de la façade d'origine de l'immeuble, que du côté de la rue Bordiau les baies vitrées existantes sont préservées et que du côté de la rue des Confédérés, la façade retrouve une cohérence d'ensemble grâce à la fermeture de l'angle de l'immeuble par une maçonnerie ; que de plus cette nouvelle entrée permet un chemin d'évacuation plus aisé ;
- considérant qu'un accès séparé aux logements est maintenu ;
- considérant que la demande prévoit un cimentage et une peinture gris clair sur la façade du rez-de-chaussée ; que la couleur choisie est en harmonie avec les façades voisines ; que la peinture est prévue uniquement sur la surface commerciale et ne dénature pas la lecture de la façade historique existante ;
- considérant également que la demande prévoit de supprimer les châssis en PVC de ton blanc en faveur de châssis en bois peint en blanc ;
- considérant que les châssis projetés se rapprochent du dessin des châssis d'origine ; que ceux-ci améliorent nettement les qualités esthétiques et patrimoniales de ce bien ;
- considérant que la demande prévoit d'augmenter le nombre d'unités de logement, de 3 unités à 4 unités, que pour ce faire le garage annexe au bâtiment principal est démolit pour laisser place à une nouvelle construction de gabarit R+3+T ;
- considérant que l'implantation de cette nouvelle construction est prévue 0,15m en avant de la façade voisine n°27 rue Bordiau ; que dès lors cette implantation est non conforme et qu'il y a lieu d'adapter le plan afin que la façade du nouveau volume soit alignée à la façade voisine ;
- considérant que les planchers de la nouvelle construction s'alignent à la hauteur des planchers existant, que cela permet de se raccorder harmonieusement au bâtiment existant ;
- considérant que la construction du nouveau volume permet d'agrandir les appartements existants, que dès lors les appartements projetés se présentent comme suit :
 - au sous-sol : une cave/stock pour le commerce, un local chaufferie, un local poubelles et 4 caves privatives ;
 - au rez-de-chaussée : la surface commerciale accessible via la rue des Confédérés n°100 ; l'accès au logement du côté de la rue Bordiau n°25 ; un garage à 2 emplacements pour automobiles avec dans le fond de ce garage un espace de parking vélos de 11 emplacements ;
 - au 1er étage : un appartement 2 chambres qui s'étend sur tout le niveau ;
 - au 2ème étage : un appartement 2 chambres qui s'étend sur tout le niveau ;
 - au 3ème étage : dans la nouvelle construction un studio ;



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: 06/07/2021

- au 3ème+combles : un duplex 2 chambres avec accès à une terrasse en toiture de la nouvelle construction ;
- considérant que les logements proposés répondent aux normes minimales d'habitabilité du R.R.U. titre II ;
- considérant néanmoins que la configuration de la parcelle entraîne des logements unifaces, non traversant, que cette configuration n'est pas optimale ;
- considérant que ce nouveau volume déroge au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction, art.12 aménagement des zones de cours et jardins, art.13 maintien d'une surface perméable et au R.G.B.G. art.6 limite arrière de construction, art. 8 parcelles d'angle et art.26 cours, en ce que son emprise fait toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant cependant que le volume garage existant de gabarit de 1 niveau induit une dent creuse dans le front bâti de la rue Bordiau et crée une rupture visuelle dans la perspective de la rue ;
- considérant de plus que la configuration de la parcelle, parcelle d'angle, d'une profondeur de 6,25m ne permet pas la possibilité de maintenir une surface perméable de qualité ; que de plus en situation existante, la parcelle est entièrement bâtie ;
- considérant que le nouveau volume possède une hauteur totale de 14,37m ; que vu l'orientation de la parcelle, plein nord, celui-ci n'induit aucune ombre sur les bâtiments voisins ; que néanmoins les voisins, n°29 rue Bordiau et n°102 rue des Confédérés, auront une nouvelle perspective sur un mur mitoyen du côté de l'intérieur d'îlot ; que la profondeur de ce mur consiste de 2,0m du côté voisin rue Bordiau et de +/-3,0m du côté voisin rue des Confédérés ;
- considérant dès lors que, moyennant une finition de qualité des nouveaux murs mitoyens du côté de chez les voisins, les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.12 et art.13 ainsi qu'au R.G.B.Q. art.8 sont acceptables ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée du nouveau volume, la demande prévoit d'aménager un garage de deux emplacements de parcage, que cela induit la création d'une façade aveugle uniquement composée de deux portes de garage séparées par un trumeau ; qu'au niveau de la façade cet aménagement ne s'intègre pas à l'esthétique des rez-de-chaussée du quartier ;
- considérant qu'en situation de droit un garage existe, qu'il est difficilement envisageable de supprimer les deux emplacements de parcage automobile ;
- considérant que la demande prévoit en fond de garage des rangements muraux pour vélos ainsi qu'un petit local pour le rangement des poussettes d'enfant ; que cette configuration n'est pas optimale ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer l'un des garages afin d'y aménager un local vélos confortable et aisé ainsi qu'un réel local pour le rangement des poussettes d'enfant ; que ce local pourrait dès lors profiter d'une amenée de lumière naturelle à partir de la façade avant et que celle-ci ne serait pas composée uniquement de deux portes de garage ;
- considérant que le projet prévoit la création de terrasses en façade avant de la rue Bordiau ; que ces terrasses sont prévues à gauche de la tour existante ; que leur objectif esthétique est de créer des petites dents creuses à chaque étage permettant de mettre en valeur cette tour ;
- considérant que ces terrasses en retrait profitent aux appartements, et qu'elles permettent d'améliorer le confort de vie de ceux-ci ;
- considérant que cette tour a été érigée de sorte que ces 2 faces soient visibles depuis l'espace public ;
- considérant qu'historiquement cette tour était coiffée d'un haut toit en pavillon, que l'analyse des photos orthographiques montrent que cette coiffe a été supprimée entre 1996 et 2004, sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que la demande prévoit de reconstruire cette coiffe sur base des plans d'origine ; que cette démarche est très positive et permet de redonner de l'ampleur à cette tour historique ;
- considérant que la demande prévoit que le nouveau volume soit surplombé d'une toiture à 3 versants, que cela induit une dérogation au R.G.B.Q. art. 14 toitures en ce que celui-ci impose que les nouvelles toitures soient à 2 versants ;



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: 06/07/2021

- considérant cependant que la demande projetée propose de reproduire le même type de toiture que celle du bâtiment existant ; que la toiture à 3 versants permet au nouveau volume de mieux s'intégrer à l'architecture du bâtiment auquel il se rattache ; que dès lors la dérogation au R.G.B.G. art.14 est acceptable ;
- considérant que la toiture projetée est prévue avec une finition en tuiles de ton noir, que celles-ci dérogent au R.G.B.Q. art.17 matériaux de toiture, en ce que les matériaux utilisés pour la couverture des constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des toitures voisines ;
- considérant que, bien que ces tuiles ne soient pas perceptibles depuis l'espace public, il y a lieu que celles-ci soient en harmonie avec le bâtiment principal afin que les toitures soient harmonisées entre elles ; que dès lors la dérogation au R.G.B.Q. art. 17 n'est pas acceptable ;
- considérant que l'ensemble des terrasses sont complétées par des garde-corps, que ceux-ci dérogent au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce qu'ils dépassent du volume de la toiture ;
- considérant que ces garde-corps s'inspirent des garde-corps existant sur le bâtiment principal, que dès lors ils forment une harmonie en façade et renforce les caractéristiques patrimoniales de cet immeuble du début du 20ème siècle ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture est acceptable ;
- considérant également que la demande prévoit de remplacement de tous les châssis du bâtiment existant en bois suivant le modèle historique encore présent en façade ;
- considérant également que les châssis du nouveau volume sont également prévus en bois de teinte blanche, que ceux-ci s'alignent sur les châssis et baies existants ;
- considérant de plus que les portes de garage sont également prévues en bois ;
- 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 :

- aligner la façade du nouvel immeuble sur le parement de la façade voisine n°27 rue Bordiau ;
- supprimer un des deux garages au profit d'un local vélos et rangement pour poussettes d'enfant ;
- prévoir une finition de qualité sur les nouveaux murs mitoyens (côté intérieur d'îlot) du côté voisins n°29 rue Bordiau et n°102 rue des Confédérés ;
- prévoir des tuiles en harmonie avec celles des toitures voisines ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction, art.6 toiture (éléments techniques), art.12 aménagement des zones de cours et jardins, art.13 maintien d'une surface perméable et au R.G.B.G. art.6 limite arrière de construction, art. 8 parcelles d'angle, art. 14 toitures et art.26 cours 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: 06/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1065/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Claessens 41 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bing To

Objet / Betreft: d'une part, dans le bâtiment à front de rue, modifier la répartition des logements et adjoindre un logement supplémentaire afin d'y aménager 4 logements (1 studio, 2 appartements 1 chambre et 1 duplex 4 chambres) et d'autre part, dans le bâtiment arrière, changer la destination d'entrepôt en 1 maison unifamiliale (6 chambres) ; en apportant des modifications de volumes en vue de dédensifier l'intérieur d'îlot ; remplacer les menuiseries en façade avant par des menuiseries en pvc blanc ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixtes au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2021 ;
- considérant que la demande vise d'une part, dans le bâtiment à front de rue, modifier la répartition des logements et adjoindre un logement supplémentaire afin d'y aménager 4 logements (1 studio, 2 appartements 1 chambre et 1 duplex 4 chambres) et d'autre part, dans le bâtiment arrière, changer la destination d'entrepôt en 1 maison unifamiliale (6 chambres) ; en apportant des modifications de volumes en vue de dédensifier l'intérieur d'îlot ; remplacer les menuiseries en façade avant par des menuiseries en pvc 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: 06/07/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogations au R.R.U. titre I art.4§2 (profondeur de la construction), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une superficie perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'il n'existe pas de plans d'archives pour ce bien, que dès lors nous ne pouvons pas en déterminer la situation de droit ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre une parcelle en forme de « L » inversée, bâtie sur sa totalité depuis les années 1930 ; que ces constructions consistent d'un immeuble à front de rue, d'une annexe basse en façade arrière et d'un immeuble construit sur toute la largeur la plus grande du fond de parcelle ;
- considérant que la situation de fait, décrite dans l'acte d'achat du bien, stipule que l'immeuble situé à front de rue est divisé en 3 logements, que l'annexe basse est dédiée au dépôt ; que l'acte de base ne précise aucun renseignement sur le bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme faisant l'objet de la présente demande stipule que le rez-de-chaussée ainsi qu'une partie des 1er et 2ème étage sont dédiés au commerce ; que selon toute vraisemblance, le commerce concerne les étages du bâtiment situé en intérieur d'îlot sans pour autant pouvoir l'affirmer ;
- considérant que ces informations se contredisent et ne permettent pas de déterminer l'affectation licite du bien ;
- considérant que l'historique des domiciliations émanant du registre de la population ne renseigne pas l'inscription de plusieurs familles dans l'immeuble de manière continue avant le 1er décembre 1993 ;
- considérant que la typologie du bien, laisse à penser que la destination du bâtiment à front de rue est un logement unifamilial à partir du 1er étage avec commerce au rez-de-chaussée et son entrepôt dans le bâtiment arrière :
- considérant dès lors, que la demande porte sur un changement d'affectation du bien, sans pouvoir en déterminer précisément l'affectation historique ;
- considérant que l'analyse des photographies fournies dans le dossier de demande de permis montre un immeuble à front de rue de gabarit R+2+combles, une annexe de 1 niveau à toiture plate et un bâtiment arrière de 1 gabarit avec toiture à versants ;
- considérant que cette situation constitue la situation de fait de l'immeuble ;
- considérant que le projet se situe le long du Canal de Bruxelles, au bord du bassin Vergote et à proximité du Monument du Travail ;
- considérant que certains immeubles du quartier possèdent des caractéristiques patrimoniales à préserver, que vu l'absence d'informations sur le sujet dans la présente demande, qu'il y a lieu de fournir un reportage photographique intérieur de l'immeuble à front de rue ainsi que de l'immeuble situé en intérieur d'îlot afin d'évaluer le potentiel patrimonial des lieux ;
- considérant que la demande prévoit la création de 5 logements, 4 appartements et une maison unifamiliale ainsi que démolir des volumes en intérieur d'îlot (annexes dans la cour et réduire le volume du bâtiment arrière) ;
- considérant que la division projetée consiste à aménager 4 appartements dans le bâtiment à front de rue et une maison unifamiliale dans le bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que l'accès à la maison unifamiliale en intérieur d'îlot se fait via l'entrée cochère de l'immeuble à front de rue et la cour commune ;



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: 06/07/2021

- considérant que dans le bâtiment à front de rue, les logements projetés se répartissent comme suit :
 - au sous-sol : un local bicyclettes de 23 emplacements, un local poubelle, un local pour le matériel de nettoyage, 4 caves privatives, une citerne d'eau de pluie et les locaux compteurs ;
 - au rez-de-chaussée : 1 studio ;
 - aux 1ers et 2èmes étages : 1 appartement 1 chambre à chaque étage ;
 - au 3ème étage + combles : 1 appartement 4 chambres en duplex ;
- considérant que dans le bâtiment en intérieur d'îlot, la maison unifamiliale se développe sur 4 niveaux réparti comme suit :
 - au sous-sol : 2 chambres de respectivement 10,50m² et 11,9m² ouvertes sur un patio et une salle de bain ;
 - au rez-de-chaussée : un espace de vie séjour/salle à manger/cuisine ouvert d'une superficie de 34,3m² ;
 - aux 1ers étages et 2èmes étages : 2 chambres de respectivement 13,2m² et 16,5m² et une salle de bain, à chaque ;
 - au 2ème étage : 2 chambres de respectivement 13,2m² et 16,5m² et une salle de bain ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes minimales d'habitabilité, du R.R.U., Titre II ;
- considérant que les logements projetés s'inscrivent dans un projet à finalité sociale ; que ceux-ci sont destinés à accueillir des familles en attente de logements à caractère social ; qu'un contrat de gestion signé entre le demandeur et une agence immobilière sociale a été joint au dossier de demande de permis d'urbanisme faisant l'objet de la présente demande ;
- considérant que le programme proposé prévoit la création de 2 grands logements de 4 chambres et 6 chambres, un studio et 2 appartements 1 chambre ; que dès, lors la demande favorise le développement de nouveaux logements pour de grandes familles ;
- considérant que la demande est une démarche positive pour le quartier, que cela revitalise le quartier du canal ;
- considérant que la demande prévoit de diminuer le volume des constructions sur la parcelle ; que pour ce faire l'annexe basse en façade arrière du bâtiment principal et une partie du bâtiment en intérieur d'îlot sont démolies ;
- considérant que ces démolitions permettent d'amener de la lumière naturelle au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue et permettent également de créer d'une part, une terrasse / jardin pour le studio situé dans le bâtiment principal, de retrouver une cour commune et d'autre part, un patio pour le logement unifamilial en intérieur d'îlot ;
- considérant de plus, que ces démolitions permettent de retrouver des zones de pleine terre, un patio/jardin de 10,5m² et un jardin de 12,5m² ; que ces démolitions sont une véritable amélioration des qualités en intérieur d'îlot ;
- considérant cependant que la superficie du patio/jardin pour le logement unifamilial, à savoir 10,5m², n'est pas proportionnée au nombre de chambres prévue, à savoir 6 chambres ; que cet espace extérieur est un peu limité pour permettre à une grande famille d'en profiter pleinement ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les proportions du nombre de chambre dans le logement unifamilial et la superficie de l'espace extérieur ; que pour ce faire une partie du bâtiment arrière pourrait encore être démolie, que cela permettrait de dédensifier les constructions de l'intérieur d'îlot et également le nombre d'habitants sur la parcelle ;
- considérant de plus que pour permettre une évacuation des lieux de manière plus sécurisée, il y a lieu de revoir l'implantation des deux cages d'escalier afin que celles-ci soient opposées ; qu'il y a peut-être lieu d'étudier la possibilité d'évacuation via l'espace extérieur et de soumettre ces solutions à l'avis du SIAMU ;



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: 06/07/2021

- considérant que la demande prévoit également la création d'une terrasse/jardin pour le studio, que celle-ci déroge au R.R.U. titre I art. 4§2 en ce que la construction en sous-sol est, soit, recouverte d'une couche de terre arable de 0,60m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol, soit, aménagée en terrasse ;
- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse d'une superficie de 4,10m², que dans le prolongement de cette terrasse est prévu un jardin ; que les plans fournis dans le cadre de la présente demande ne nous permettent pas de juger de la profondeur de terre prévue pour accueillir ce jardin ; que dès lors il y a lieu de prévoir au moins 0,60m de terre arable au-dessus de la partie non bâtie du sous-sol et qui compose le jardin projeté ;
- considérant que les modifications en volumétrie en intérieur d'îlot, bien que minimes, permettent d'apporter des espaces extérieurs à certains logements et visent à dédensifier l'intérieur d'îlot ; que dès lors, moyennant les modifications demandées la dérogation au R.R.U. titre I art. 4§2 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également d'isoler les toitures, que ces travaux n'induisent pas d'augmentation de volume ; que cette isolation se fait par l'intérieur et permet d'améliorer les performances énergétiques des immeubles ;
- considérant que le projet prévoit également pour la maison arrière, afin d'en améliorer les qualités paysagères et ses performances énergétiques, une toiture verte sur la toiture à la mansard en intérieur d'îlot ;
- considérant que cette toiture aux vues des plans, induit une dérogation au RRU, Titre I, art.4§2 ;
- considérant qu'il s'agit du bâtiment en fond de parcelle, qu'aucun accès à cette toiture verte n'est prévu ; que les plans ainsi que la notice explicative ne renseignent pas de détails de cette future toiture ; que dès lors, aucune mise en œuvre n'est décrite ; que même si l'intention est positive, placer une toiture verte sur une toiture existante en fond de parcelle n'apparaît pas optimal pour la gestion et l'entretien de la future de la toiture verte ; qu'il y a dès lors, lieu de ne pas prévoir cette toiture verte ; et de conserver le volume de la toiture en l'état ;
- considérant ici, que la dérogation au RRU, Titre I, art.4§2 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également la création de cours à l'air libre (cour centrale et celle adjointe en fond de parcelle au bâtiment arrière), que celles-ci sont recouvertes de matériaux imperméables ; que dès lors, elles dérogent au R.R.U. titre I art.13 relatif au maintien d'une surface perméable en ce qu'au moins 50% de la zone de cours et de jardins devant comporter une surface perméable en pleine terre et plantée ;
- considérant cependant, que l'une des cours est un lieu de passage qui dessert la maison unifamiliale du fond de parcelle ainsi que les locaux communs au sous-sol du bâtiment à front de rue ; et que l'autre est enclavée entre des murs mitoyens et est de faibles dimensions ;
- considérant au vu de la disposition spatiale de l'intérieur d'îlot, qu'aucune végétation ne peut y voir le jour ; que dès lors, la dérogation au R.R.U. titre I art.13 est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que même si le bâti existant est préservé ; l'immeuble souffre actuellement d'un manque d'entretien ; que celui-ci, bien qu'il ne soit pas repris à l'inventaire du patrimoine, participe à un ensemble cohérent d'immeubles typiques de l'architecture bruxelloise de la première moitié du XXI^{ème} siècle ;
- considérant que la demande ne précise pas si des travaux sont prévus en façade avant ; que celle-ci mérite un ravalement et que la corniche sur consoles d'époque, actuellement en mauvais état, devrait être restaurée ;
- considérant que la situation de fait de l'immeuble montre qu'une porte et des châssis en PVC de ton blanc ont été posés en façade avant sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;
- considérant les qualités esthétiques de cet immeuble, datant d'avant 1932, que la pose de châssis en PVC blanc dénature la qualité patrimoniale de ce bien ;
- considérant dès lors, qu'il est souhaitable de remplacer la porte d'entrée ainsi que les châssis en PVC blanc par des châssis en bois sur l'ensemble de la façade 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: 06/07/2021

- considérant outre les travaux précités, que la demande ne prévoit pas d'emplacements de parking pour voitures ;
- considérant qu'ils s'agit d'un ensemble de bâtiments existants, et que dès lors, le RRU, Titre VIII (les normes de stationnement en dehors de la voie publique), ne s'applique pas ;
- considérant pour rappel, qu'il s'agit d'un immeuble existant, que la demande prévoit de le rénover et de le réaffecter ; que la configuration et la structure de ces bâtiments ne permettent pas de créer du parking en sous-sol, ce qui impliquerait des travaux en sous-œuvre ; travaux qui seraient démesurés par rapport à l'objet de la demande et qui aurait un impact défavorable sur l'imperméabilisation de la parcelle ;
- considérant que le projet prévoit en contrepartie 35 emplacements vélos, dont 23 emplacements sont projetés au sous-sol du bâtiment principal et 12 emplacements à l'air libre dans la cour centrale ;
- considérant que le local vélos du sous-sol n'est pas optimal quant à l'accès, que néanmoins, celui-ci peut être envisagé comme parking d'appoint ou de longue durée, que dès lors, son accès peut être envisagé comme occasionnel ;
- considérant que la configuration projetée (local fermé au sous-sol et emplacements extérieurs) ne répond pas à l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
- considérant que le § 2 précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1 ;
- considérant que cet article ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant que le projet s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ;
- considérant néanmoins, que les emplacements en intérieur d'îlot pourraient être source de nuisances pour le jardin du studio situé dans le bâtiment principal et pourraient induire un encombrement de la cour ; que cela peut avoir des incidences négatives dans le cas d'évacuation d'urgence du bâtiment situé exclusivement en intérieur d'îlot ;
- considérant de plus, que cet aménagement induit une dérogation au RRU, Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ; en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que le projet prévoit, la création des locaux communs à poubelles et au matériel d'entretien et de nettoyage au sous-sol ; ce qui tend vers les prescriptions du RRU, Titre II, art.18§2 ;
- considérant cependant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) dans son avis du 08/06/2021, remet un rapport de prévention incendie défavorable ; que les raisons de ce refus concernent l'absence d'une distance de plus de 6m entre les façades qui se font face et la densification de l'occupation de l'immeuble arrière non accessible aux véhicules des services de secours ;
- considérant que suite à ce rapport défavorable, la demande doit être obligatoirement refusée ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be