



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R156/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 275 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Touali - Laâroussi

Objet / Betreft: régulariser la transformation d'une maison unifamiliale et de ses annexes arrière en y créant 6 unités de logements ainsi qu'une réhausse d'un mur mitoyen et de l'aménagement d'un garage couvert pour 6 véhicules

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

1

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du Sol référencé sous :id 12187 ;
- considérant que la demande vise à régulariser la transformation d'une maison unifamiliale et de ses annexes arrières en y créant 6 unités de logements ainsi qu'une réhausse d'un mur mitoyen et de l'aménagement d'un garage couvert pour 6 véhicules;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants : dérogation au Titre I du RRU : à l'art. 4 (profondeur de construction), à l'art.6§3, (toiture d'une construction mitoyenne, éléments techniques), à l'art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) à l'art. 13 (zone perméable) , ainsi qu'à la prescription 0.6 du PRAS (travaux en intérieurs d'îlot) ;
- vu l'absence de réaction ;
- vu l'avis du SIAMU daté 21/04/2021, référencé T.1985.2351/2AP1/dd, visant un avis défavorable en ce qui concerne le parking et un avis favorable pour le reste moyennant le respect des conditions susmentionnées dans l'avis et qu'il n'envisage pas que l'entrée cochère constitue l'accès à un parking et la seule voie d'évacuation pour les logements situés en arrière bâtiment ;
- considérant que le bien concerné par la demande est situé avenue de la Reine qui est une voirie régionale;



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: 20/07/2021

- considérant que le projet n'a pas d'incidence sur la mobilité et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis;

- considérant que la description des lieux fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- l'avenue est caractérisée par un bâti continu de type néo-classique composé de maisons bourgeoises, d'immeubles de logements et quelques hôtels de maître, ainsi que des rez-de-chaussée commerciaux ;
- le bien borde une voie secondaire parallèle à l'avenue principale, comprenant des voies de tram et une bande de stationnement ;
- la parcelle sur laquelle porte la demande, de forme rectangulaire avec une extension arrière latérale droite, est entièrement construite exceptée une cour à ciel ouvert ;
- la maison d'habitation de type bel-étage sis à front de voirie présente un rez-de-chaussée et deux étages avec une toiture à double versant ainsi que des extensions à l'arrière ;
- le gabarit de la maison est inférieur aux hauteurs et profondeurs des deux maisons mitoyennes à front de rue ;
- l'élévation de la façade à rue présente un rez-de-chaussée avec une porte d'entrée axée, une porte cochère à droite et une fenêtre à sa gauche, le 1^{er} et le 2^{ème} étage comprennent une large baie bordée d'un garde-corps au 1^{er} ; la façade est revêtue de briques brunes réhaussée d'éléments en pierre bleue et un ensemble de menuiseries en bois peints en blanc;

- considérant que l'historique des permis relatifs au bien confirme :

- la construction d'une maison unifamiliale en 1956. (réf. TP701179 /41B) - démolition-reconstruction d'un immeuble à deux étages et toit plat ;
- un permis délivré en 1925(TP54303/) autorise la construction d'annexes à l'arrière avec un gabarit composé d'un RDC+1+ plateforme,
- un permis d'environnement délivré en 1986 (réf. R44/1985) autorise un réservoir de mazout (5.000 litres) en stipulant l'interdiction de casser la dalle de sol (pollution de sol) ;

- considérant que les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :

- la maison à front de voirie présente un sous-sol avec buanderie, réserves et locaux divers ; un rez-de-chaussée avec une entrée cochère sise à gauche et une entrée piétonne donnant sur un hall avec un escalier hélicoïdal menant aux étages, comprenant un bureau ; et du 1^{er} au 2^{ème} étage un logement unifamilial avec 3 chambres ;
- la toiture plate figurant dans le permis d'urbanisme d'origine semble avoir été remplacée par une toiture à double versant dès sa construction avec des combles non aménagés ;
- les annexes arrières du côté latéral gauche (Rez +1) : un magasin et une surface de bureau, et du côté latéral droit : une cour à ciel ouvert comprise entre un grand atelier sise en fond de parcelle et un petit atelier ;

- considérant que le grand atelier situé en fond de parcelle était relié historiquement à la parcelle sise au n°13 de la rue Albert qui servait d'entrée carrossable et d'atelier ;

- considérant que la situation existante de fait relevée par un constat d'infraction, référencé URB

P2018/252 dressé le 12/10/2018 pour des travaux effectués sans permis d'urbanisme entres autres :

- le remplacement des châssis côté rue (entre 2007 et 2009) ;
- le remplacement de la porte de garage (entre 2010 et 2013) ;
- la modification du nombre de logements de 1 à 9 ;
- la transformation des bâtiments arrières en logements ;
- la réhausse du mur mitoyen droit (entre 2012 et 2015) ;
- la suppression du toit à versants de l'annexe arrière (entre 2015 et 2016) ;
- l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat ;
- l'installation d'une bâche au niveau du mur mitoyen au n° 273.



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: 20/07/2021

- considérant que le relevé des ortho photoplans informe la présence de voitures stationnées dans la cour à ciel ouvert depuis au moins 2012 et qu'une recherche à l'adresse du bien révèle l'existence d'une entreprise de prêt de voitures depuis 2010 ;
- considérant que l'historique des domiciliations pourrait conclure à l'existence de deux logements antérieurs à l'année 1992 et ce de manière continue et ininterrompue à nos jours ;
- considérant que le programme projeté vise la transformation d'une maison unifamiliale et de ses annexes arrières en 6 logements ;
- considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :
 - en façade avant : le remplacement des châssis en pvc par du bois peint en blanc et de la porte de l'entrée cochère en bois par une porte de garage automatique ;
 - en façade arrière : réduction des baies aux +1 et +2, installations de châssis en pvc blanc, installation d'un tuyau pour eaux pluviales, création de lucarnes et ajout de 2 velux ;
 - des travaux structurels limités à la fermeture de la terrasse arrière au +1 de la maison unifamiliale ; à la réhausse du mur mitoyen droit le long de la cour et la pose d'une balustrade, à l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat du rez-de-chaussée, et à couvrir partiellement la cour ;
 - divers aménagements intérieurs dans la structure existante en vue d'y aménager 6 logements ;

En matière de gabarit et d'intérieur d'îlot :

- considérant que la demande telle que présentée présente des dérogations au RRU au titre I en matière volume et au titre II aux normes d'habitabilité ;
- considérant que la situation existant de fait révèle en intérieur d'îlot une annexe centrale à toiture plate et une annexe arrière dotée d'une toiture à versant ;
- considérant qu'en matière de volume, la demande vise la réhausse de l'annexe arrière sur 2 niveaux avec une toiture plate ;
- considérant que la réhausse du mur mitoyen droit présente une dérogation au RRU titre I, art. 6 en ce qu'il dépasse de plus de 3 mètres en hauteur le profil mitoyen le plus bas ainsi qu'au Titre I du RRU art.4 en ce que la demande prévoit un dépassement du profil mitoyen le moins profond tout en dépassant le plus profond ;
- considérant que l'extension et la réhausse du mur mitoyen engendrent une perte d'ensoleillement ainsi qu'un impact visuel depuis la parcelle mitoyenne ;
- considérant que la réhausse du mur mitoyen crée un effet canyon depuis la cour à ciel ouvert de la parcelle ;
- considérant que les dérogations au titre I du RRU, art. 4 et art. 6 ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande propose de couvrir partiellement la cour à ciel ouvert en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU ;
- considérant que la situation existante révèle déjà d'une cour de taille réduite et entièrement imperméable ;
- considérant que la couverture de la cour telle que proposée a un impact négatif sur l'éclairage des pièces situées à proximité ;
- considérant que la couverture proposée participe à la densification de la parcelle et n'améliore pas les qualités paysagère en intérieur d'îlot ;
- considérant que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU n'est pas envisageable ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de zone perméable et dès lors en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que la situation existante est largement dérogatoire et que le permis d'environnement délivré en 1986 interdit la démolition de dalle de sol vu la pollution de sol relevée sur la parcelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2021

- considérant cependant, que l'imperméabilisation totale de la parcelle peut être acceptée vu la situation existante de droit, et surtout pour des raisons de salubrité tel que préconisée dans le permis d'environnement R44/1985 (interdiction de casser la dalle) ;
- considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU peut dès lors être accordée ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de 6 emplacements de stationnement pour 6 logements accessibles depuis l'entrée cochère, avec un passage carrossable à ciel ouvert vers le garage situé en fond de parcelle ;
- considérant que la proposition d'augmenter le nombre de voiture, circulant à ciel ouvert en intérieur d'îlot n'est pas de nature à assurer la tranquillité attendue pour les logements donnant sur l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le stationnement à ciel ouvert et la circulation en intérieur d'îlot ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande telle qu'introduite prévoit une surdensification dès l'intérieur de l'îlot et que les logements proposés ne proposent pas dans les qualités de vie attendues pour ses habitants;
- considérant que l'intérieur d'îlot devrait tendre vers une dédensification permettant d'atteindre les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS (développement de la flore et de zone en pleine valorisant de ce fait les qualités paysagères);

En matière du nombre de logement proposé et de la distribution spatiale :

- considérant que la demande propose la répartition des 6 unités de logements de la manière suivantes :
 - 4 unités de logement dans la maison à rue, dont un studio au rez-de-chaussée arrière, un appartement (2 ch.) au 1^{er}, un appartement (2ch.) au 2^{ème}, et un duplex (1ch) entre le 3^{ème} et les combles aménagés ;
 - 2 unités de logement dans les annexes arrières : dont un duplex (4ch) dans l'annexe latérale gauche (rez et 1^{er}) qui s'étend sur le 1^{er} étage de la construction sise en fond de parcelle, et un studio dans la partie latérale droite ;
- considérant que la demande prévoit la création de 6 caves et locaux communs au sous-sol existant avec maintien de la citerne (2000l), d'un local poussette/vélo au rez-de-chaussée avant et un garage pour 6 véhicules au rez-de-chaussée de la construction en fond de parcelle ;
- considérant que la demande vise l'aménagement d'un logement organisé en duplex avec un niveau sous comble sur une surface inférieure à 50m² ;
- considérant que toute demande visant la division d'une maison unifamiliale doit répondre aux conditions émises par le Collège dans ses Recommandations du 9 octobre 2008 et plus précisément dans ce cas, le point 4.1§2 qui limite la création d'une unité de logement dans les combles si sa surface est supérieure à 50m² ;
- considérant dès lors que l'unité de logement tel que prévu dans les combles n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande vise la création de nouveaux locaux habitables ne bénéficiant pas d'une surface éclairante suffisante tel que précisée à l'art. 13 du titre II du RRU, ni du minimum de surfaces prescrites par l'art. 3 du RRU (chambres < 9m², des cuisines < 8m², ...)
- considérant que le studio prévu au rez-de-chaussée dans la partie latérale droite et accessible depuis la cour couverte, est mono-orienté ;
- considérant que ses fenêtres avec vue sur la cour couverte longeant le passage des véhicules vers le garage ne présentent pas une surface éclairante satisfaisante ni les qualités requises en matière de ventilation et d'acoustique vu le passage de véhicules et de l'exiguïté des lieux ;
- considérant que les unités de logements proposées au rez-de-chaussée des annexes arrières n'offrent aucune protection quant aux nuisances en matière de bruit, de pollution et de proximités qui rendent ces espaces inaptes au logement ;
- considérant que le studio prévu au rez-de-chaussée arrière est mono-orienté et présente d'une part des surfaces éclairantes inférieures à celles prescrites à l'art.13 du titre II du RRU d'autre part les



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: 20/07/2021

baies de fenêtres longent une entrée carrossable et dès lors ne présentent pas les qualités requises pour un logement ;

- considérant que le duplex prévu dans l'annexe arrière proposant un niveau supplémentaire, est accessible depuis la cour partiellement couverte et accessible aux véhicules entre le garage et la voirie ;
- considérant que la demande prévoit des surfaces habitables au rez-de-chaussée uniquement éclairées par des baies longeant la cour ;
- considérant que le plan de l'étage tel que proposé, présente une organisation alambiquée qui ne garantit pas l'aisance attendu pour un nouvel logement ;
- considérant que la création de logement tel que proposés ne présentent pas les qualités minimales requises pour des habitations ;
- considérant que les dérogations au titre II du RRU, art. 3 et 13 ne sont acceptables pour la création de nouveaux logements ;
- considérant que la terrasse proposée au duplex n'est pas conforme aux prescriptions en matière de vue du code civil et que la hauteur de ses balustrades est en dérogation au Titre I du RRU art.6§3 ;
- considérant que la terrasse bordée de ses balustrades telles que proposées participent à l'occupation inadéquate de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la dérogation à l'article 6§3 du Titre I du RRU n'est pas acceptable.
- considérant que l'aménagement des logements tel que proposé n'est pas de nature à améliorer la situation existante et ne contribue pas à offrir des logements de qualité sur le marché ;
- considérant que l'agencement des 6 unités de logements tel que proposé ne répond ni aux confort et aisance domestiques recherchés, ni aux normes d'habitabilités prescrites au titre II du RRU ;
- considérant que le nombre de logement proposé est trop dense sur la surface de cette parcelle ;
- considérant de plus, que ces logements, hormis le duplex en intérieur d'îlot ne disposent d'aucun espace extérieur ;
- considérant que l'agencement des lieux ne se prête pas à l'aménagement de logements de qualité et que pour se faire, une dédensification de l'intérieur d'îlot devrait être envisagée et de revoir en conséquence le nombre et la réparation des logements ;

En matière de remplacement des châssis :

- considérant par ailleurs, que la demande vise à remplacer les châssis existants en pvc en façade avant par des nouveaux châssis en bois avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que les châssis proposés pour les façades arrières sont en PVC blanc, ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils s'inscrivent avec discrétion à la façade existante ;
- considérant que le remplacement de l'ensemble des châssis proposés permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble;
- 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;
- considérant qu'une nouvelle demande pourrait être introduite en visant :
 - la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement dans le bâtiment principal et éventuellement 1 logement en intérieur d'îlot qui bénéficierait d'une zone de cour et jardin (hypothétiquement en démolissant les annexes centrales);
 - un aménagement des logements conformes au RRU, titre II ;
 - la suppression de tout stationnement et toute circulation de véhicule en intérieur d'îlot,
 - l'aménagement d'un local vélo proposant une capacité proportionnelle au nombre de chambres envisagées dans le projet ainsi qu'une place prévue pour des vélos cargos ;

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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S896/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Senne 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Barakat Abdelmalek

Objet / Betreft: transformer un immeuble de logements, modifier les volumes des annexes arrières et créer une terrasse rentrante dans le pan arrière de la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de logements, à modifier les volumes des annexes arrières et à créer une terrasse rentrante dans le pan arrière de la toiture ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; 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§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant principalement sur :
 - le fait que les travaux d'excavation pour modifier la profondeur de la dalle du sous-sol ont été entamés de manière peu professionnelle et causent des dommages aux constructions voisines ;



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: 20/07/2021

- la destruction réalisée des éléments de décor intérieurs ;
- le choix de poser des châssis en PVC, qui ne s'accordent pas à l'architecture de la maison ;
- une erreur dans la profondeur renseignée du n°69 ;
- le volume des annexes projetées ;
- la crainte que les modifications des annexes procurent un ombrage supplémentaire aux parcelles voisines de droite ;
- le nombre de logements projetés ;
- considérant que la régularité de la destination de logement de l'immeuble a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 29/03/2019, sans pour autant pouvoir en préciser le nombre ;
- considérant que l'historique d'occupation du bien montre que, depuis 1962, l'immeuble a constamment été occupé par au moins 2 ménages, et en a accueilli jusque 5 durant une courte période ;
- considérant que le bâtiment existant possède un gabarit de rez-de-chaussée + 2 étages + un niveau sous combles (toiture à versants), avec sous-sol ;
- considérant qu'il possède 2 annexes à l'arrière : l'une allant du sous-sol au rez-de-chaussée (à droite), l'autre s'étendant du sous-sol au milieu du 2^{ème} étage (à gauche) ;
- considérant que les logements projetés sont répartis comme suit :
- un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et en sous-sol, avec accès au jardin ;
- un appartement 2 chambres au 1^{er} étage ;
- un appartement 2 chambres avec terrasse au 2^{ème} étage ;
- un duplex 1 chambre avec terrasse sous combles ;
- considérant que 4 caves, un espace de rangement pour 4 vélos, un local poubelles et un local compteurs sont prévus en sous-sol ;
- considérant que le projet prévoit de modifier les volumes annexes arrière : réduire la partie gauche d'un demi-niveau et augmenter la hauteur de l'annexe de droite d'un niveau, afin d'obtenir un volume unique, s'étendant du sous-sol au 1^{er} étage et ayant les mêmes niveaux de plancher que ceux du bâtiment principal ;
- considérant que l'annexe est isolée par l'extérieur, y compris les parties existantes conservées, et recouverte d'un enduit de couleur crème ;
- 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 les gabarits des annexes des constructions voisines ;
- considérant que, du côté gauche de la parcelle, l'annexe projetée est réduite d'1,67m et n'est allongée en profondeur que de l'épaisseur de l'isolant ;
- considérant qu'il s'agit donc d'une amélioration de la situation pour le voisin de gauche (n°75) ;
- considérant que du côté droit, l'annexe projetée est 3,83m plus haute que l'existante, dépassant ainsi le profil mitoyen d'une hauteur allant de 3m (sur la profondeur de l'annexe voisine) à environ 9,5m (sur une profondeur d'1,23m) ;
- considérant que la construction est située au sud par rapport au voisin de droite (n°71) et pourrait donc engendrer un ombrage supplémentaire pour celui-ci et donc une perte de lumière naturelle ;
- considérant toutefois, que celui-ci ne devrait pas être très important par rapport à la situation existante, qui présente une annexe certes plus éloignée de la limite mitoyenne de droite, mais présentant une hauteur plus importante ;
- considérant que cette annexe permet l'aménagement de beaux espaces de vie pour les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- considérant que le projet n'entraîne pas une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle, qui conserve un jardin planté, et n'a donc pas d'impact sur la conformité de la zone de cours et jardins aux articles 12 et 13 du Titre I du R.R.U. ;
- considérant cependant que le bâtiment existant possède encore au rez-de-chaussée arrière un jardin d'hiver avec lanterneau, typique de l'architecture traditionnelle de ce quartier ;



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: 20/07/2021

- considérant que cet espace doit être conservé intégralement (avec son lanterneau, son plafond et ses moulures) ;
- considérant dès lors que l'extension n'est pas autorisable du côté droit du 1^{er} étage, et que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du R.R.U. ne sont pas acceptables telles que présentées ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (éléments techniques) en ce que le garde-corps de la terrasse prévue au 2^{ème} étage ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant que ce garde-corps est une structure métallique légère, indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant que celle-ci observe des retraits d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes afin de respecter le Code Civil ;
- considérant que sa profondeur est limitée à 3m, et que le reste du toit plat est végétalisé ;
- considérant qu'un espace extérieur améliore les qualités du logement du 2^{ème} étage ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une terrasse tropézienne est également prévue au 3^{ème} étage ;
- considérant que cette terrasse n'est pas conforme au Code Civil car elle offre des vues directes vers le voisin de droite ;
- considérant que ses dimensions doivent donc être réduites afin de respecter le Code Civil ;
- considérant qu'afin d'aménager des appartements en duplex, le projet prévoit d'ajouter un escalier vers le sous-sol depuis la pièce centrale du rez, et de créer un second niveau sous toiture ;
- considérant que l'escalier commun existant est conservé et restauré ;
- considérant qu'une baie débouchant à l'air libre est présente au sommet de la cage d'escalier commune, au niveau du palier entre les 1^{er} et 2^{ème} étages, et peut servir d'exutoire de fumées ;
- considérant que des travaux intérieurs ont déjà été entrepris et que des éléments de décor (moulures, cheminées, planchers...) ayant une valeur patrimoniale ont été supprimés ;
- considérant que la commission de concertation ne peut cautionner la démolition de ces éléments à valeur patrimoniale, et que les travaux d'aménagement à venir devront se faire dans les règles de l'art, dans le respect du bien et dans un esprit de valorisation du patrimoine ;
- considérant que les éléments de décor intérieur encore préservés doivent être conservés : planchers, manteaux de cheminée, plafonds décorés, lanterneau ;
- considérant que les aménagements intérieurs doivent être repensés dans cette optique-là, notamment en ce qui concerne la conception des pièces d'eau, qui empêchent la lisibilité des espaces typiques des maisons bruxelloises ;
- considérant que l'escalier privatif prévu dans la pièce centrale au rez-de-chaussée doit être supprimé ;
- considérant que 2 rangées de fenêtres de toit sont ajoutées sur le versant avant de la toiture, et une rangée sur le versant arrière, afin de fournir suffisamment de lumière naturelle pour les locaux sous combles ;
- considérant que depuis l'espace public ces fenêtres ne sont pas visibles ;
- considérant que de nouvelles baies de grande taille sont prévues en façade arrière pour éclairer les séjours ;
- considérant toutefois les fenêtres en bandeaux ne s'intègrent pas de manière cohérente au style architectural du bien ;
- considérant qu'en façade à rue, les menuiseries en bois d'origine de la cave, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont encore existantes et doivent être conservées (avec éventuellement l'intégration de double vitrage dans les châssis existants) ;
- considérant que les autres châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir du bois lors du prochain remplacement des châssis, tout en conservant des profils et divisions correspondant au style architectural du bâtiment ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2021

- considérant toutefois que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette de la chambre du 2^{ème} étage est inférieure à 1/5^{ème} de sa superficie plancher (2,56m² au lieu de 2,8m²) ;
- considérant que ce local est éclairé par des baies existantes situées en façade avant, que la dérogation est minime et donc acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette de la chambre située au sous-sol est inférieure à 1/5^{ème} de sa superficie plancher (2,5m² au lieu de 3m²) ;
- considérant que cette chambre est située 1,80m sous le niveau du jardin ;
- considérant que la cour anglaise sur laquelle donnent ses fenêtres est peu profonde (1,80m) ;
- considérant qu'un escalier menant au jardin est présent devant la fenêtre de droite ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de local habitable à cet endroit ;
- considérant par ailleurs que les locaux communs pourraient bénéficier de place supplémentaire, notamment pour aménager un réel local vélos ;
- considérant en effet que la demande ne prévoit qu'un espace de rangement ouvert pour 5 vélos accrochés verticalement, en face des caves ;
- considérant qu'il y a également lieu de prévoir un espace pour le rangement du matériel d'entretien ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements, hormis la chambre au sous-sol ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant cependant que ces améliorations se font au détriment du patrimoine existant et de la cohérence architecturale de l'îlot ;
- considérant que les modifications d'aménagement, demandées afin de respecter la valeur patrimoniale du bien, amènent à limiter le nombre de logements à maximum 3 ;
- 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.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- de limiter le nombre de logements à maximum 3 ;
- ne pas prévoir d'extension du côté arrière droit afin de conserver le jardin d'hiver du rez-de-chaussée dans son intégralité ;
- conserver les éléments de décor intérieur encore préservés : manteaux de cheminée, plafonds décorés, lanterneau ;
- reconstruire les planchers démolis à l'identique à partir des fragments restants sur chantier ;
- restaurer l'escalier existant et conserver le revêtement du sol du hall d'entrée ;
- repenser les aménagements intérieurs dans une optique de conservation du patrimoine, notamment en ce qui concerne la conservation des pièces en enfilade et par conséquent l'implantation des pièces d'eau ;
- supprimer l'escalier privatif prévu dans la pièce centrale du logement du rez-de-chaussée ;
- limiter les dimensions de la terrasse du 3^{ème} étage afin de respecter le Code Civil ;
- supprimer la chambre et ne prévoir que des locaux non habitables au sous-sol ;
- prévoir un réel local vélos, ainsi qu'un local pour le matériel d'entretien ;
- conserver les menuiseries extérieures en bois d'origine de la cave, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (avec éventuellement l'intégration de double vitrage dans les châssis existants) ;
- prévoir aux étages des châssis en bois reproduisant à l'identique les moulures et les profils des châssis des étages inférieurs encore présents .



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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1017/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Titien 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Valentina Bastino

Objet / Betreft: construire un balcon et un escalier extérieur et agrandir la porte de garage d'une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 06-02 Quartier "Véronèse", approuvé le 16/07/2015 ;
- 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 le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée, et fait partie des bâtiments remarquables et/ou historiques au P.P.A.S.;
- 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 09/06/2021 ;



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: 20/07/2021

- considérant que la demande vise à construire un balcon et un escalier extérieur et agrandir la porte de garage d'une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme L1051/2016, délivré le 20/10/2017, visant à transformer une maison unifamiliale, avec extensions en façade arrière aux rez-de-chaussée et au 1er étage, aménager au rez-de-chaussée une petite terrasse et un escalier qui mène au jardin, aménager une lucarne dans le pan arrière de la toiture, rehausser la baie de la porte du garage et remplacer l'ensemble des châssis par de nouveaux châssis en bois de couleur naturelle;
- considérant que certains de ces travaux, dont la rehausse de la porte de garage et l'escalier vers le jardin, n'ont jamais été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015) ; 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'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ; dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet prévoit, tout d'abord, d'agrandir la porte de garage en façade avant ;
- considérant que la porte de garage existante, réalisée suite à un permis obtenu en 1965, a une hauteur de 1,60m et une largeur de 2,03m ;
- considérant que ces dimensions ne permettent pas le passage d'un véhicule actuel ;
- considérant que la porte projetée possède des dimensions de 1,80m sur 2,50m, permettant le passage d'une voiture de taille moyenne ;
- considérant qu'il s'agit d'une porte en bois de teinte naturelle à 4 vantaux repliables, semblable à la porte de garage existante ;
- considérant que cette nouvelle porte est centrée sur la fenêtre du rez-de-chaussée et entourée d'un bandeau de pierre naturelle de teinte beige, similaire à l'existante ;
- considérant qu'elle s'intègre de manière harmonieuse à la composition de façade ;
- considérant que la rehausse du linteau de la porte de garage nécessite de rehausser également le niveau du plancher de la pièce avant du rez-de-chaussée ;
- considérant que ce local conserve néanmoins une belle hauteur sous plafond ;
- considérant que la demande vise également à aménager, à l'arrière du rez-de-chaussée, un balcon et un escalier menant au jardin, situé 1,22m plus bas ;
- considérant que ce balcon possède une profondeur de 78cm et une largeur de 3,93m ;
- considérant qu'il est situé à 60cm de la limite mitoyenne gauche et 96cm de la limite mitoyenne droite ;
- considérant que des claustras métalliques anthracites d'1,90m de haut sont placés de part et d'autre du balcon, afin d'empêcher les vues directes vers les parcelles voisines ;
- considérant que des garde-corps métalliques de même teinte sont prévus, pour le balcon et l'escalier ;
- considérant que l'escalier menant du rez au jardin, à peu près centré sur la parcelle, se situe à côté de celui qui vient sous-sol et s'aligne à la prondeur de celui-ci ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.1.2 du P.P.A.S. en ce que le balcon et l'escalier, ainsi que leurs claustras et balustrades, dépassent la limite extrême de construction, qui est fixée à 13m ;
- considérant que le projet déroge également au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction) en ce que l'escalier dépasse les 15m de profondeur de construction autorisés ;
- considérant que la construction déroge de plus au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le gabarit des deux constructions voisines ;
- considérant qu'il s'agit de petits ouvrages, qui n'augmentent pas le volume fermé du bâtiment ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2021

- considérant que, par rapport au R.G.B.Q., la dérogation est minimale : 34cm au niveau des marches les plus basses ;
- considérant que la profondeur de construction est inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- considérant qu'un accès direct depuis les pièces de séjour vers le jardin améliore la qualité du logement ;
- considérant que les claustras sont situés en retrait par rapport aux limites mitoyennes, n'impliquent pas de rehausser les murs mitoyens et ne sont pas susceptibles de causer une gêne pour les propriétés voisines ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'une terrasse en béton dallée est aménagée au niveau du jardin ;
- considérant que cette terrasse, le balcon et les escaliers occupent 50% de la zone de cours et jardins, laissant 20,80m² de surface perméable (jardin) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4.2 du P.P.A.S. (zone de cours et jardins) et à l'article 26 du R.G.B.Q. (cours) en ce que la superficie perméable et en pleine terre de la zone de cours et jardins est inférieure à 70% de sa surface totale, et en ce que la profondeur de la terrasse est supérieure à 3m ;
- considérant également que, contrairement aux recommandations de l'article 4.2 du P.P.A.S., celle-ci n'est pas réalisée en matériaux semi-perméables ;
- considérant que le côté gauche de la terrasse est étroit et difficilement exploitable ;
- considérant que sa profondeur pourrait également être réduite sans compromettre la possibilité d'installer une table sur la terrasse ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de conserver 70% de surface en pleine terre dans la zone de cours et jardins, de limiter la profondeur de la terrasse à 3m à partir de la façade arrière et de réaliser celle-ci en matériaux semi-perméables ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède et moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- conserver 70% de superficie perméable et en pleine terre dans la zone de cours et jardins ;
- limiter la profondeur de la terrasse à 3m à partir de la façade arrière et la réaliser en matériaux semi-perméables ;

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 Bourgmestres et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au P.P.A.S. article 3.1.2 (limite de construction), au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction) et au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C304/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Capucins 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Louis Dallier

Objet / Betreft: Rénover et étendre une maison unifamiliale (démolition et reconstruction d'une annexe en façade arrière, rehausser la hauteur de façade en façade arrière, remplacer les châssis en façade avant)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones 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 22/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du «09/06/2021» ;
- considérant que la demande vise à rénover et étendre une maison unifamiliale (démolition et reconstruction d'une annexe en façade arrière, rehausser la hauteur de façade en façade arrière, remplacer les châssis en 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: 20/07/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 et jusqu'au 07/07/2021 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 d'une construction mitoyenne), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Bains de Bruxelles") ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 07/06/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 05/07/2021 repris en annexe ;
- considérant que dans son avis la CRMS ne formule pas d'objection patrimoniale au projet, sans impact sur les Bains de Bruxelles et ne dénaturant pas les caractéristiques du bien mais suggère néanmoins de profiter des travaux pour remplacer les plaquettes imitation brique en façade avant par un enduit peint et souhaiterait qu'une vérification soit effectuée par la cellule Archéologie d'Urban lors du début des travaux du double mur au niveau des caves qui pourrait être un reliquat de l'ancien couvent des Capucins ;
- considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe existante en façade arrière et de reconstruire une extension plus grande d'un niveau ;
- considérant qu'elle présente un toiture à versants complétée d'une toiture plate ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse de 4,30m le voisin le moins profond et au R.R.U. titre I art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus bas et le plus haut ;
- considérant que la nouvelle annexe est plus basse au niveau des mitoyens que l'ancienne annexe ;
- considérant qu'il n'y a pas de rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°18 ;
- considérant que le mur mitoyen avec le voisin n°14 est d'abord rabaissé et ensuite légèrement rehaussé ;
- considérant que cette extension permet d'agrandir l'espace habitable d'une maison de petite taille, tout en respectant les 3/4 de la profondeur du terrain ;
- considérant qu'au vu de l'orientation et du contexte urbain, l'extension aura peu d'impact sur les parcelles voisines ;
- considérant que malgré l'extension, le projet maintient un jardin conforme au R.R.U. titre I art 12 et 13 ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables
- considérant que le projet prévoit également de rehausser la façade arrière ;
- considérant que cette rehausse est conforme au R.R.U. en ce qu'elle s'aligne au n°14 et ne dépasse pas le n°18
- considérant que le projet prévoit de modifier les baies en façade arrière, d'isoler celle-ci par l'extérieur et de la recouvrir d'un enduit lisse de teinte gris clair ;
- considérant que ces travaux permettent d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis en façade avant par des nouveaux châssis en bois double vitrage de teinte clair ;
- considérant que le vitrage des fenêtres du sous-sol ainsi qu'une partie des châssis du rez-de-chaussée (la moitié du vitrage) sont sablés ;
- considérant que la porte d'entrée en pvc est remplacée par une nouvelle porte d'entrée en bois avec imposte ;
- considérant que ces travaux visent à améliorer la situation existante de fait et s'intègrent à l'architecture de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit le placement de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;



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: 20/07/2021

- considérant que les panneaux sont placés en façade avant au vu de l'orientation ;
- considérant que le projet prévoit de réaménager l'intérieur du logement notamment en ouvrant au maximum l'espace au rez-de-chaussée ;
- considérant que la façade arrière est largement vitrée et qu'une verrière est aménagée au-dessus de la cuisine ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce qu'il prévoit un hall/séjour/cuisine présentant une superficie éclairante de de 7,53m² pour 48,3m² (min 9,66m²) ;
- considérant que cet espace bénéficie d'un second jour par la baie aménagée dans la cloison séparant le séjour de l'espace vélos aménagée en façade avant ;
- considérant que le logement répond aux attentes actuelles en matière de confort ;
- considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.8 (wc) en ce qu'il ne prévoit pas de sas au rez-de-chaussée entre le WC et le séjour ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de se conformer au R.R.U. titre II art.8 en aménageant un sas ;
- considérant que le projet permet de rénover ce bâtiment tout en renforçant la fonction du logement dans le quartier ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve :

- de se conformer au R.R.U. titre II art.8 en aménageant un sas entre le WC et le séjour,

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

Les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) 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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C721/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Colonies 46 1000 Bruxelles
Place Sainte-Gudule 18 1000 Bruxelles
Rue des Colonies 50 1000 Bruxelles
Rue de la Chancellerie 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VASTINT BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: transformer un immeuble mixte (bureaux, commerces) en un hôtel de 84 chambres, démolir les structures intérieures de l'entièreté des niveaux, rehausser de 2 étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/09/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du «16/06/2021»;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble mixte (bureaux, commerces) en un hôtel de 84 chambres, démolir les structures intérieures de l'entièreté des niveaux, rehausser de 2 étages;



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: 20/07/2021

- considérant que le bien concerné est un complexe monumental, édifié sur plans de 1912 dus à l'architecte communal Fr. Malfait, composé de deux ailes perpendiculaires entre elles, l'une en pur style néo-Louis XVI s'inspirant de celui du bâtiment fermant jadis l'impasse du Parc (aile Sud-Est, rue des Colonies, nos 46-56 se prolongeant rue du Gentilhomme, nos 2-4), l'autre en style néo-baroque flamand (aile Sud-Ouest, rue de la Chancellerie, n° 19 et place Sainte-Gudule, n° 18) ;
- considérant que pour ce même bien de nombreux permis d'urbanisme ont été délivrés ;
- considérant que, suite à l'analyse des archives, la situation existante de droit peut être définie comme suit :
 - sous-sol -2: espaces techniques,
 - sous-sol-1: espaces techniques, coffres,
 - rez-de-chaussée: commerces, bureaux,
 - 1er/2ème/3ème/4ème/5ème étage: bureaux,
 - 6ème étage: combles / bureaux ;
- considérant qu'en situation de fait le bien est entièrement occupé par du bureau ;
- considérant que le bien est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 et jusqu'au 07/07/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- vu les 2 réactions (dont 1 hors délai) à l'enquête publique qui sont deux demandes à être entendu ;
- considérant que le bien se situe rue de la Chancellerie 19-21 formant l'angle de la rue de la Chancellerie, de la rue des Colonies et de la Place Sainte-Gudule ;
- considérant que le projet prévoit de transformer un immeuble mixte (bureaux, commerces) en un hôtel de haut standing de 84 chambres (dont 6 PMR) ;
- considérant que le programme projeté est réparti comme suit :
 - sous-sol -2: espaces techniques,
 - sous-sol -1: bar/bibliothèque accessoire à l'hôtel en duplex avec le rez, salle de sport, espaces techniques,
 - rez-de-chaussée: 2ème partie bar, lobby, restaurant accessoire à l'hôtel (56 places),
 - entresol: accès livraison, local vélos (6),
 - 1er/2ème/3ème/4ème/5ème étage: 12 chambres,
 - 6ème/7ème étage: 12 chambres,
 - techniques ;
- considérant que l'affectation du projet à un établissement hôtelier est conforme au PRAS et qu'elle permet d'améliorer la mixité des fonctions dans le quartier ;
- considérant que le projet prévoit 4120m² destinés à l'hôtel ;
- considérant dès lors que le projet sera soumis à des charges d'urbanisme en application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) relatif aux charges d'urbanisme ;
- considérant que le projet prévoit de démolir toutes les structures intérieures, et que, ce faisant, il prévoit de supprimer l'entièreté planchers et murs intérieurs d'origine, mais également les éléments d'intérêt patrimoniaux dont le prestigieux escalier central, l'escalier arrière côté colonies (plus tardif mais présentant néanmoins aussi des caractéristiques patrimoniales intéressantes), les moulures, cheminées, les anciens puits de lumière, les éléments de menuiseries aux étages, et autres éléments de décors, sur l'entièreté des niveaux ;
- considérant que le projet maintient et restaure uniquement la façade en pierre ;
- considérant qu'en ce sens, l'immeuble est intégralement évidé de l'intérieur et que dès lors, cette transformation lourde s'apparente à une intervention façadiste ;
- considérant que les planchers et la structure de l'immeuble font parties intégrantes de ce-dernier, que l'escalier central est une pièce maîtresse de la typologie de cet immeuble ancien et qu'il convient de les préserver ;



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: 20/07/2021

- considérant que ces éléments témoignent de l'aménagement d'origine ;
- considérant par conséquent que le projet ne maintient pas l'escalier historique de l'immeuble (escalier circulaire/balancé) et desservant tous ses niveaux mais crée deux nouveaux petits escaliers de secours, l'un dans « l'aile Colonies » et l'autre dans « l'aile Chancellerie » ;
- considérant que la rehausse de deux niveaux projetée en toiture, constituerait une présence très imposante tant par rapport à la composition des façades existantes que par rapport au contexte bâti ;
- considérant que, vu la rehausse de deux niveaux, le bien passe dans la catégorie « bâtiment élevé » pour les normes incendies ;
- considérant que le choix de la suppression de l'escalier central et de tous les niveaux serait justifié, par le demandeur, principalement pour des raisons de facilité constructive, de rentabilité au niveau du nombre de chambres, et en raison du fait qu'un nouvel escalier serait nécessaire côté chancellerie afin de répondre aux exigences du SIAMU,
- considérant néanmoins que d'autres possibilités n'ont pas été pleinement étudiées, et notamment celle de conserver l'entièreté des planchers, structures et escaliers, et d'éventuellement rajouter une 3^{ème} cage d'escalier côté rue de la Chancellerie ;
- considérant également qu'au-delà de la facilité constructive et du nombre de chambres, y a lieu de considérer l'impact patrimonial, mais également l'impact écologique négatif d'une démolition totale de tous l'intérieur de l'immeuble et de ses structures (en très bon état);
- considérant que l'entièreté des châssis seront remplacés par des châssis en bois double vitrage peints en noir et avec division identique à celle d'origine;
- considérant que le projet ne prend en compte le caractère patrimonial du bien que dans la partie façades (hors châssis et intérieur) et qu'il convient, au contraire, de le considérer comme un ensemble;
- considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'étudier une restauration des châssis d'origine plutôt que leur remplacement systématique;
- considérant que le projet prévoit également la démolition de la toiture et la reconstruction d'une toiture comprenant deux niveaux ;
- considérant que cette toiture se présente sous forme d'un cube contemporain, aux angles arrondis, recouvert de cuivre et percé de très hautes lucarnes soulignées par un encadrement noir;
- considérant que le parti architectural adopté permet de distinguer clairement l'intervention contemporaine en toiture de la façade en style néo-baroque flamand édifiée en 1914 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (toiture) en ce que la nouvelle toiture dépasse le voisin le plus haut de 1,21m à 1,42m à différents endroits ;
- considérant que la rehausse est construite droite sur la limite de propriété ce qui induit la création de « bacs à neige » avec la toiture légèrement en pente du bien situé place Sainte-Gudule 19 et la toiture courbe du bien situé rue des Colonies 52 ;
- que le raccord entre l'immeuble de gauche, côté Sainte-Gudule, et l'extension proposée s'intègre assez mal dans son contexte, créant un mur pignon assez visible et proéminent ;
- considérant que cette rehausse bouche, de plus, des fenêtres existantes dans le mitoyens au niveau +7 ;
- considérant que ces fenêtres n'apparaissent pas sur les plans des permis de 2009, 2006 et 1992 du bâtiment voisin mais apparaissent clairement sur bruciel en 1977 ;
- considérant dès lors qu'elles existent depuis plus de 30 ans et que par conséquent la servitude de vue est acquise par prescription ;
- considérant que la demande est potentiellement de nature à porter préjudice au bien voisin ;
- considérant, de plus, que ces ouvertures, bien que réalisées en infraction, pourraient vraisemblablement, en vertu de l'article 330 du COBAT, faire l'objet d'une régularisation automatique si une demande était introduite en ce sens ;
- considérant dès lors qu'il serait souhaitable d'étudier plus en profondeur cette problématique, et notamment l'éventuelle question de l'accord du voisin sur le projet ;



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: 20/07/2021

- considérant qu'au vu de l'implantation très dégagée, les extensions proposées sont fortement visibles depuis la place Sainte-Gudule, mais le sont aussi, à l'angle rue de la Chancellerie rue des Colonies et à l'angle rue des Colonies - rue du Gentilhomme ;
- considérant dès lors que la rehausse présente un impact visuel important ;
- considérant par conséquent que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de réétudier le dialogue entre la nouvelle architecture proposée au niveau des extensions et de son contexte, principalement au niveau du raccord avec le voisin de gauche côté Sainte-Gudule ;
- considérant que le demandeur prévoit de mettre 14 emplacements de parking situés sous l'immeuble voisin à disposition de l'exploitant de l'hôtel ;
- considérant qu'en situation de fait, il existe un accès direct du rez-de-chaussée vers ce parking rue des Colonies ;
- considérant la situation du projet en centre-ville et son accessibilité en transport en commun (zone A au R.R.U.) ;
- considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un local vélos (6) au niveau du rez-de-chaussée bis (côté rue des Colonies) ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde, en l'état, pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- proposer un projet de rénovation lourde à la place d'une démolition partielle qui garderait seulement les façades à rue ;
- conserver la structure primaire du bâtiment et notamment des planchers des étages ;
- maintenir au minimum la cage d'escalier principale et d'intégrer au maximum les éléments décoratifs d'origine au projet (cheminée, moulures et menuiseries d'époque, ...) ;
- étudier la possibilité de maintenir la cage d'escalier secondaire existante;
- étudier des possibilités différentes par rapport à la formalisation de la rehausse en toiture et notamment par rapport à son raccordement au bâti existant;
- étudier la possibilité de réduire la rehausse en toiture d'un niveau ;
- prévoir une restauration des châssis d'origine plutôt que leur remplacement systématique ;



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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J233/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Jardins Potagers 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Haddi Zakariane

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale (P.L. AN 2723 lot n°3)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

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 – 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 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) P.L. AN 2723 (n°2723 : lot n°4, délivré le 29/10/2020) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale (P.L. AN 2723 lot n°3) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants : dérogations au règlement sur les bâtisses (RB), art.126§11 Dérogation à un permis de lotir et dérogations au R.R.U. titre I art. 4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture – hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) ;



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: 20/07/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 08/06/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 11/06/2021 repris en annexe ;
- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide, que la parcelle est délimitée à gauche par un chemin piétons (passage Joe Van Holsbeeck) et que la parcelle de droite est non bâtie mais qu'un permis d'urbanisme est en cours d'instruction (réf. P.U. J232/2021) ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale, 3 façades, de gabarit R+2 surplombés d'une toiture plate verdurisée ainsi que d'un local technique d'une hauteur de +/- 1,40m, que la hauteur sous corniche est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que la façade avant sera implantée sur le front de bâtisse, que l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- considérant que les façades seront revêtues de briques rugueuses de teinte gris foncé sur le rez-de-chaussée et une partie du 1^{er} étage, que le reste de la façade ainsi que la façade latérale seront en briques rugueuses de teinte gris clair, que les menuiseries seront en PVC de teinte gris foncé également, que ces matériaux ne sont pas en contradiction avec les prescriptions du permis de lotir ;
- considérant cependant que l'utilisation de la brique foncée au 1^{er} étage alourdit la perception de cette maison ; que marquer le rez-de-chaussée par un matériau plus foncé est acceptable, que d'un point de vue esthétique cela donne une assise à l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la brique de teinte gris foncé au 1^{er} étage et de la remplacer par de la brique de teinte gris clair comme le reste de la façade des étages et de la façade latérale ;
- considérant que la maison unifamiliale projetée se distribue comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un garage (un emplacement), un bureau et une réserve en pièces centrales, une buanderie et une salle de jeux en façade arrière ;
 - au 1^{er} étage : un grand espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert vers le jardin et un escalier d'accès menant au jardin situé en contre-bas ;
 - au 2^{ème} étage : 3 chambres de respectivement 18,9m², 15,4m² et 9 m², une salle de bain privative à la grande chambre ainsi qu'un dressing, une salle de douche et un espace rangement ;
- considérant que la demande prévoit des fondations enterrées à 2,50m de profondeur ;
- considérant que les aménagements proposés répondent aux normes actuelles de confort et sont conformes à la réglementation en vigueur ;
- considérant cependant qu'au 1^{er} étage de l'immeuble un WC est aménagé au niveau de la cuisine, que celui-ci déroge au R.R.U. titre II art.8 WC en ce que celui-ci donne directement dans la cuisine et qu'aucun sas ne le sépare des locaux habitables ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements de ce WC afin que celui-ci soit séparé de la cuisine avec un sas de deux portes ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art. 8 WC n'est pas acceptable ;
- considérant que la corniche projetée se situe 0,61m plus haut que celle du voisin de droite, que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre I art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture hauteur) en ce que la toiture projetée dépasse le profil voisin le plus haut ;
- considérant les deux maisons construites dans le permis de lotir voisin (AN2473) présentent également une différence de hauteur entre elles, que ces dérogations sont mineures et sont dès lors acceptables,
- considérant également que la demande prévoit la création d'un local technique en toiture ; que ce local possède une superficie de 5,80m², qu'il se situe en recul par rapport à l'aplomb de la façade avant de 4,45m, que sa largeur est de 3,90m et une profondeur de 2,80m, que sa hauteur est de 1,38m ;
- considérant que ce volume dépasse le profil de toiture la plus haut ; que la demande ne motive pas la présence de ce volume supplémentaire en toiture ;



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: 20/07/2021

- considérant que l'immeuble projeté est une maison 3 façades ; que ce volume bien qu'en recul sera visible depuis l'espace public ; que ce volume casse la perspective harmonieuse des hauteurs de corniches ; qu'il y a lieu de supprimer ce volume technique en toiture ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande projetée prévoit un débord de 0,60m au 1^{er} étage sur toute la largeur de la façade, que ce débord est prolongé par un escalier menant au jardin situé en contre-bas, que cet escalier possède 17 marches, que sa profondeur de construction est de 4,30m ;
- considérant que le débord ainsi que l'escalier dérogent au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'ils dépassent de plus de 3 m en profondeur le profil de la construction voisine sans toutefois dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que de plus cela entraîne aussi une dérogation au P.L. en ce que cela dépasse la zone maximale de construction autorisée au plan ;
- considérant cependant que cet escalier se situe à 2,0m du mitoyen voisin de droite et à 4,10m de la limite mitoyenne de gauche, que dès lors cette implantation est conforme au code civil ;
- considérant également que vu la configuration des aménagements, cet escalier permet un accès plus aisé au jardin à partir des espaces de vie ;
- considérant que le débord en porte à faux, s'étend sur toute la largeur de la façade et sur une profondeur de 0,60m, que celui-ci n'est pas conforme au code civil en ce qu'il induit des vues chez le voisin de droite ; que dès lors il y a lieu de prévoir un recul de 1,90m par rapport aux profils mitoyen voisin de droite ;
- considérant dès lors que moyennant les modifications demandées les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et au P.L. sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également un débord au 2^{ème} étage, que celui-ci se situe au niveau de la grande chambre ; que sa profondeur est également de 0,60m ; que celui-ci possède une largeur de 3,40m, qu'il est situé à 0,60m de la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant qu'au niveau du mitoyen de gauche, la parcelle est bordée par un chemin piétonnier ; que dès lors de ce côté la parcelle n'aura pas de voisins ; qu'il n'y a donc pas lieu de prévoir un recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant cependant que ce débord ne représente pas un espace extérieur qualitatif ; que sa fonction est plus décorative que fonctionnelle ; qu'il dépasse en profondeur le profil voisin le plus profond ; qu'il est limité par des garde-corps en verre ;
- considérant que même si la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est minime, il y a lieu de supprimer le débord au 2^{ème} étage afin d'harmoniser les façades arrière entre elles ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'une citerne d'eau de pluie sous la zone de recul ;
- considérant que l'implantation de cette citerne déroge au R.R.U. titre I art.11 aménagement et entretien des zones de recul en ce que la zone de recul ne peut pas comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;
- considérant également que l'art.11 du titre I du R.R.U. précise que la zone de recul ne peut pas être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ; que la demande prévoit de daller l'entièreté de la zone de recul et qu'elle prévoit une zone de stationnement devant la porte d'entrée de l'immeuble ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. titre I art.11 n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de revoir l'implantation de cette citerne ; qu'il y a également lieu de prévoir des dalles uniquement pour les chemins d'accès à la maison et de verduriser le reste de la zone de recul ;
- considérant que la demande prévoit de clôturer le jardin par une palissade sur toute la profondeur de la terrasse arrière et sur une hauteur de 2,0m ; que cette palissade en bois est prolongée d'une clôture en treillis sur le reste de la profondeur du jardin ;
- considérant que ces types de clôtures dérogent au R.B. art.53 en ce que celui-ci impose que les murs de clôture possèdent une épaisseur de 0,28m ou une épaisseur d'une brique et demie ;



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: 20/07/2021

qu'également ces types de clôture ne sont pas conformes au code civil art.663 en ce que celui-ci précise que « la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus, et , à défaut d'usage et de règlement, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres [...] de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres [...] dans les autres » ;

- considérant cependant que la réalisation d'un mur de clôture en maçonnerie qui serait strictement conforme aux spécifications du code civil et au R.B. serait davantage préjudiciable aux parcelles attenantes dans le contexte urbain que la réalisation de la palissade et du treillis proposé ; que ce dispositif est par ailleurs, facilement réversible ;
- considérant que les jardins de la parcelle concernée et des parcelles avoisinantes sont peu affectés par la pose d'une palissade en bois ; que dès lors la réalisation d'une palissade en bois de 2.00 m de hauteur permet de garantir l'intimité du jardin sans porter un préjudice aux parcelles voisines en termes de vues et d'ombrage ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art.53 du R.B. est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit, pour accéder au garage, une pente de 5cm par mètre, que celle-ci déroge au R.R.U. titre VIII art.3 en ce que cet article précise que la pente maximale d'accès au garage doit être de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter cet article afin que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre VIII art.3 n'est pas acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- supprimer la brique de teinte gris foncé au 1er étage et la remplacer par de la brique de teinte gris clair comme le reste de la façade des étages ;
- prévoir un débord au 1er étage en façade arrière qui soit en recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- supprimer le débord et les garde-corps au 2ème étage en façade arrière ;
- revoir l'implantation de la citerne d'eau de pluie afin qu'elle ne soit pas implantée sous la zone de recul ;
- prévoir des dalles uniquement pour les chemins d'accès à la maison et verduriser le reste de la zone de recul ;
- prévoir un sas de séparation entre le WC et la cuisine ;
- supprimer la rehausse et le local technique en toiture ;
- prévoir une rampe d'accès au garage avec une pente maximale de 4% ;
- fournir un plan de détail de la clôture placée le long du passage Joe Van Holsbeek ;

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

Les dérogations au R.B. art.53 concernant les murs de clôtures entre jardin et les dérogations au RRU, Titre I art.4 et art 5 et art 6 (pour la hauteur de façade et la toiture hors cabanon technique) et au P.L. en ce qui concerne le porte à faux et l'escalier au 1^{er} étage 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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J232/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Jardins Potagers 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Saad - Geraldine Gharbi - Dessilly

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale (PL AN 2723 lot n°4)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) P.L. AN 2723 (n°2723 : lot n°4, délivré le 29/10/2020) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale (PL AN 2723 lot n°4) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants : dérogations au règlement sur les bâtisses (RB), art.126§11 Dérogation à un permis de lotir et dérogations au R.R.U. titre I art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture – hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) ;



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: 20/07/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 11/06/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 11/06/2021 repris en annexe ;
- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide, que la parcelle de gauche est non bâtie et que la parcelle de droite est occupée par un immeuble de gabarit R+2 à toiture plate ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale, 2 façades, de gabarit R+2 surplombés d'une toiture plate verdurisée, que la hauteur sous corniche est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que la façade avant sera implantée sur le front de bâtisse, que l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- considérant que les façades seront revêtues de briques rugueuses de teinte gris foncé sur le rez-de-chaussée et une partie du 1^{er} étage, que le reste de la façade sera en briques rugueuses de teinte gris clair, que les menuiseries seront en PVC de teinte gris foncé également, que ces matériaux ne sont pas en contradiction avec les prescriptions du permis de lotir ;
- considérant cependant que l'utilisation de la brique foncée au 1^{er} étage alourdit la perception de cette maison ; que marquer le rez-de-chaussée par un matériau plus foncé est acceptable, que d'un point de vue esthétique cela donne une assise à l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la brique de teinte gris foncé au 1^{er} étage et de la remplacer par de la brique de teinte gris clair comme le reste de la façade des étages ;
- considérant que la maison unifamiliale projetée se distribue comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un garage (un emplacement), une buanderie et une salle de jeux en façade arrière ;
 - au 1^{er} étage : un grand espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert vers le jardin, une loggia et un escalier d'accès menant au jardin situé en contre-bas ;
 - au 2^{ème} étage : 3 chambres de respectivement 14,2m², 12,7m² et 12 m², une salle de bain ainsi qu'une pièce rangement de 8,9m² ;
- considérant que la demande prévoit des fondations enterrées à 2,50m de profondeur ;
- considérant que les aménagements proposés répondent aux normes actuelles de confort et sont conformes à la réglementation en vigueur ;
- considérant que les plans fournis dans la présente demande de permis d'urbanisme indiquent que la corniche est alignée avec celle du voisin de droite ; que cependant l'axonométrie jointe au dossier de demande de permis montre que la corniche projetée dépasse celle du voisin de droite ; que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre I art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture hauteur) en ce que la toiture projetée dépasse le profil voisin le plus haut ;
- considérant les deux maisons construites dans le permis de lotir voisin (AN2473) présentent également une différence de hauteur entre elles, que ces dérogations sont mineures et sont dès lors acceptables ;
- considérant également que la demande prévoit la création d'une loggia au 1^{er} étage, que cette loggia est prolongée d'un débord en porte à faux d'une profondeur de 0,60m sur toute la largeur de la façade, que ce débord est prolongé par un escalier menant au jardin situé en contre-bas, que cet escalier possède 17 marches, que sa profondeur de construction est de 4,30m ;
- considérant que le débord ainsi que l'escalier déroge au P.L. en ce qu'ils dépassent la zone maximale de construction autorisée au plan ;
- considérant cependant que cet escalier se situe à 2,0m de la limite mitoyenne de gauche et à 4,10m du mitoyen de droite, que dès lors cette implantation est conforme au code civil ;
- considérant également que vu la configuration des aménagements, cet escalier permet un accès plus aisé au jardin à partir des espaces de vie ;



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: 20/07/2021

- considérant cependant, que le débord en porte à faux, s'étend sur toute la largeur de la façade et sur une profondeur de 0,60m, que celui-ci n'est pas conforme au code civil en ce qu'il induit des vues chez les voisins ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1,90m par rapport aux profils mitoyens voisins ;
- considérant dès lors que moyennant les modifications demandées la dérogation au P.L. est acceptable ;
- considérant également que la demande prévoit la construction d'une citerne d'eau de pluie sous la zone de recul ;
- considérant que l'implantation de cette citerne déroge au R.R.U. titre I art.11 aménagement et entretien des zones de recul en ce que la zone de recul ne peut pas comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;
- considérant également que l'art.11 du titre I du R.R.U. précise que la zone de recul ne peut pas être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ; que la demande prévoit de daller l'entièreté de la zone de recul et qu'elle prévoit une zone de stationnement devant la porte d'entrée de l'immeuble ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. titre I art.11 n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de revoir l'implantation de cette citerne et qu'il y a également lieu de prévoir des dalles uniquement pour les chemins d'accès à la maison et de verdurer le reste de la zone de recul ;
- considérant que la demande prévoit de clôturer le jardin par une palissade sur toute la profondeur de la terrasse arrière et sur une hauteur de 2,0m ; que cette palissade en bois est prolongée d'une clôture en treillis sur le reste de la profondeur du jardin ;
- considérant que ces types de clôtures dérogent au R.B. art.53 en ce celui-ci impose que les murs de clôture possèdent une épaisseur de 0,28m ou une épaisseur d'une brique et demie ; qu'également ces types de clôture ne sont pas conformes au code civil art.663 en ce que celui-ci précise que « la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus, et , à défaut d'usage et de règlement, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres [...] de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres [...] dans les autres » ;
- considérant cependant que la réalisation d'un mur de clôture en maçonnerie qui serait strictement conforme aux spécifications du code civil et au R.B. serait davantage préjudiciable aux parcelles attenantes dans le contexte urbain que la réalisation de la palissade et du treillis proposé ; que ce dispositif est par ailleurs, facilement réversible ;
- considérant que les jardins de la parcelle concernée et des parcelles avoisinantes sont peu affectés par la pose d'une palissade en bois ; que dès lors la réalisation d'une palissade en bois de 2.00 m de hauteur permet de garantir l'intimité du jardin sans porter un préjudice aux parcelles voisines en termes de vues et d'ombrage ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art.53 du R.B. est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit, pour accéder au garage, une pente de 5cm par mètre, que celle-ci déroge au R.R.U. titre VIII art.3 en ce que cet article précise que la pente maximale d'accès au garage doit être de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter cet article afin que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre VIII art.3 n'est pas acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2021

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- supprimer la brique de teinte gris foncé au 1^{er} étage et la remplacer par de la brique de teinte gris clair comme le reste de la façade des étages ;
- prévoir un débord en façade arrière qui soit en recul de 1,90m par rapport aux profils mitoyens voisins ;
- revoir l'implantation de la citerne d'eau de pluie afin qu'elle ne soit pas implantée sous la zone de recul ;
- prévoir des dalles uniquement pour les chemins d'accès à la maison et verduriser le reste de la zone de recul ;
- prévoir une rampe d'accès au garage avec une pente maximale de 4% ;

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

Les dérogations au R.B. art.53 concernant les murs de clôtures entre jardin , les dérogations aux RRU titre art 5 et 6 et les dérogations au P.L. en ce qui concerne le porte à faux et l'escalier au 1^{er} étage 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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G1224/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Grétry 38 1000 Bruxelles

Rue Grétry 42 - 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Altra Corte - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, à mettre en conformité le percement de baies de porte entre les mitoyens n°42 et n°44 et, entre les n°44 et n°46, la couverture des plateformes au 1er étage des n°44 et 46, la modification des devantures commerciales des rez-de-chaussée n°42 et n°44 et d'autre part, à supprimer les tentes solaires et les caissons à volet des n°42, n°44 et n°46 (travaux non réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ; et dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;



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: 20/07/2021

- considérant que la demande vise d'une part, à mettre en conformité le percement de baies de porte entre les mitoyens n°42 et n°44 et, entre les n°44 et n°46, la couverture des plateformes au 1er étage des n°44 et 46, la modification des devantures commerciales des rez-de-chaussée n°42 et n°44 et d'autre part, à supprimer les tentes solaires et les caissons à volet des n°42, n°44 et n°46 (travaux non réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) et dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien n°42 datant de 2009 (réf. P.U. 17G/2009), ayant pour objet : « changement d'utilisation du rez et du 1^{er} étage en salle de restauration », que les plans de ce permis montrent que le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté à un commerce de type Horeca avec consommation sur place type « service comptoir » ; que ceux-ci indiquent également que ce rez-de-chaussée forme une unité indépendante avec un sous-sol dédiée aux caves et à une buanderie et au 1^{er} étage, les sanitaires, les réserves, la chambre froide ainsi que la cuisine du restaurant ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien n°44 datant de 1974 (réf. T.P. 83944), ayant pour objet : « transformer la façade du rez-de-chaussée », que les plans de ce permis montrent que le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté à un commerce de type Horeca avec consommation sur place ; que ceux-ci indiquent également que ce rez-de-chaussée forme une unité indépendante avec un sous-sol dédié aux sanitaires, aux locaux techniques, au cellier et un 1^{er} étage abritant la réserve et la cuisine du restaurant ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien n°46 datant de 1969 (réf. T.P. 83944), ayant pour objet : « transformation façade rez-de-chaussée », que les plans de ce permis montrent uniquement la façade du rez-de-chaussée de cet immeuble ; que néanmoins les plans de cette façade nous permettent de définir que le rez-de-chaussée était affecté à un commerce de type horeca avec consommation sur place ;
- considérant que ces permis représentent la situation de droit de ces 3 immeubles ;
- considérant que la demande prévoit de réunir les 3 rez-de-chaussée de ces immeubles en créant une baie de porte entre les n°42 et n°44 et entre les n°44 et n°46 ;
- considérant que la demande a été introduite par la société Altra Corte, que celle-ci est le locataire principal de ces 3 immeubles, qu'elle occupe les rez-de-chaussée de ces immeubles par un même et unique restaurant type pizzeria et gastronomie italienne ;
- considérant que la demande prévoit de rassembler les n°42 et n°44 par la création d'une baie de porte (0,90m sur 2,30m) dans le mitoyen entre la réserve du n°42 et la salle de restauration du n°44 ;
- considérant que la demande prévoit également de rassembler les n°44 et n°46 par la création d'une baie de porte (0,90m sur 2,30m) dans le mitoyen afin de rassembler les deux salles des restaurants ;
- considérant que ces ouvertures dans les mitoyens entraînent une superficie de plancher de 217.3m², que celle-ci est conforme aux prescriptions du PRAS ;
- considérant également que les ouvertures entre les mitoyens sont minimales et qu'elles n'entravent pas la lisibilité parcellaire ; et qu'elles sont conformes aux prescriptions du RCUZ-UNESCO ;
- considérant également que les plans fournis dans la demande qui nous concerne montrent que les cours ou aérés des 1^{er} étages aux n°44 et n°46 ont été couverts au moyen de couvertures légères, que ces couvertures dérogent au R.R.U. titre I art.4, en ce que ces couvertures de cours dépassent la limite des ¾ de la profondeur des parcelles ;



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: 20/07/2021

- considérant que ces espaces couverts sont bordés de murs mitoyens, entre autre, le mur du fond de parcelle d'un gabarit de 7 niveaux ; que dès lors, ces espaces sont enclavés et ne portent pas préjudices aux bien voisins ;
- considérant que ces espaces couverts sont indiqués comme des espaces extérieurs couverts ; qu'au n°46, cet espace abrite également un passe-plat ;
- considérant que si l'on peut comprendre la nécessité de ces espaces complémentaires pour la gestion du restaurant, qu'il y a lieu de prévoir une couverture des cours d'une manière cohérente et propre ;
- considérant la configuration de l'intérieur d'îlot, tout à fait bâti, et de gabarits hétéroclites, que la couverture des cours ou aeras ne portent pas préjudices aux biens voisins, que dès lors, moyennant adaptations, la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en conformité des devantures commerciales des n°42 et n°44 ;
- considérant que ces nouvelles devantures consistent de menuiserie en bois de teinte brune, avec un accès central à double battant pour le commerce et de part et d'autre une baie vitrée fixe ;
- considérant que la modification de ces devantures s'accompagnent de la suppression des tentes solaires et des caissons à volets ;
- considérant cependant qu'afin de sécurisé les vitrines, il y a lieu de prévoir une fermeture à volet, que le caisson doit se situer à l'intérieur de l'immeuble, derrière les vitrines et que le volet doit être de type ajouré, laissant passer la vue lorsque le commerce est fermé, que ceux-ci devront suivre les prescriptions du RCUZ « Grand-Place, patrimoine Unesco, expression commerciale » ;
- considérant que les portes d'accès aux commerces possèdent une largeur de respectivement 1,75m pour le n°44 et 1,90m pour le n°46, que celle-ci ne sont pas conformes au Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) , art.7 composition de la devanture, en ce que la largeur maximale des portes d'accès doit être de maximum 1,20m ;
- considérant également qu'au regard de la situation historique du n°46 (permis de 1969 réf. T.P. 83944), des travaux de suppression de l'accès distinct aux étages ont été exécutés sans autorisation préalable, que dès lors le couloir d'accès aux étages a été supprimé afin d'étendre le restaurant sur toute la surface du rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins, qu'un accès aux étages existe, qu'il s'agit d'un escalier situé au centre du restaurant, que cela ne permet pas d'autonomie des étages ;
- considérant dès lors que le n°46 n'est pas conforme au R.C.U.Z. art. 11 en ce que les étages supérieurs doivent bénéficier d'un accès pratique et aisé depuis le rez-de-chaussée, quelle que soit leur destination ;
- considérant que la suppression des tentes solaires et des caissons de volet sont de nature à apporter une amélioration aux rez-de-chaussée de ces immeubles ; cependant, il y a lieu de revoir les devantures commerciales et les accès aux commerces afin que ceux-ci soient conformes au R.C.U.Z et qu'il y a également lieu de prévoir un accès distinct aux étages pour le n°46 et de revenir à la situation de 1969, à savoir un couloir d'accès avec un escalier menant aux étages de l'immeuble;
- 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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L88/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Lombard 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HOTEL LA LEGENDE - S.A.

Objet / Betreft: placer un ensemble de coursives le long des façades de la cour intérieure et placer un escalier de secours afin de mettre l'hôtel existant aux normes SIAMU

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ; et situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « ensemble de maisons traditionnelles rue des Grands Carmes » ; « ensemble de cinq maisons néoclassiques rue de l'Etuve » ; « Immeuble à appartements Art nouveau rue du Lombard » et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à placer un ensemble de coursives le long des façades de la cour intérieure et placer un escalier de secours afin de mettre l'hôtel existant aux normes 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: 20/07/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant du 16/10/2009 (réf. P.U. L5/2009) visait à « transformer l'hôtel et construire une véranda dans la cour » ; que ce permis n'a pas été exécuté en totalité ; que seules les 30 chambres d'hôtel ont été aménagées ;
- considérant que l'avant dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant du 17/10/1997 (réf. P.U. 2L/97) visait à « het vervangen en het verplaatsen van de vloeren van de bovenste verdiepingen van het gebouw, het bouwen van een mansardedak, het inrichten van een apparthotel als uitbreiding van het bestaande hotel » ; que les plans de ce permis montrent un bâtiment à front de rue de gabarit R+2+toiture à la mansart ainsi qu'un bâtiment en intérieur d'îlot de gabarit R+3 ; que ces 2 bâtiments sont reliés entre eux par un bâtiment annexe de gabarit R+3 implanté le long du mitoyen de gauche (n°37) et qu'une cour intérieure est aménagée sur le reste de la parcelle ;
- considérant que les plans de ce permis montrent que cet ensemble est affecté à un établissement hôtelier de 25 chambres ; les plans de ce permis montrent également que le rez-de-chaussée du bâtiment en intérieur d'îlot abrite un garage ainsi que des locaux techniques ; que le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, quant à lui, abrite l'entrée de l'hôtel et l'espace séjour de celui-ci ;
- considérant que ces plans constituent la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant dès lors que la demande concerne la pose d'un ensemble de coursives le long des façades de la cour intérieure afin de permettre l'évacuation des chambres et des espaces communs à partir du 1^{er} étage ;
- considérant que cet ensemble s'implante le long du bâtiment annexe qui relie le bâtiment à front de rue à celui du fond de parcelle ; que dès lors les travaux projetés ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la présente demande est directement liée à un recours introduit en date du 30 mars 2018 par la s.a. Hôtel La Légende, contre la décision du Bourgmestre de refus d'octroi d'une attestation de sécurité pour l'hébergement touristique « Hôtel Légende » ;
- considérant que l'activité d'hébergement touristique doit détenir une attestation de sécurité d'incendie qui témoigne que l'hébergement satisfait aux normes de sécurité en matière de protection contre l'incendie ;
- considérant que le Ministre Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en charge du Tourisme a accordé les dérogations sollicitées par la s.a. Hôtel La Légende sous la condition de mise en œuvre d'un système de coursives placé au niveau de la façade du bâtiment annexe en intérieur d'îlot ;
- considérant que cet ensemble de coursives consiste d'une ossature métallique en acier galvanisé teinté en noir dont les planchers sont en caillebotis métalliques ;
- considérant que ces coursives s'accompagnent d'un escalier hélicoïdal d'un diamètre de 1,70 m, élaboré dans les mêmes matériaux et également teinté en noir ;
- considérant que l'implantation de ces coursives se fait en déport de la façade permettant de laisser pénétrer la lumière dans les chambres ; que néanmoins 3 paliers en caillebotis rejoignent la façade afin d'évacuer les chambres en cas d'incendie ; que ces caillebotis ne sont pas pleins et donc laissent passer de la lumière ;
- considérant que les travaux envisagés ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que le contexte urbain environnant, à savoir, des immeubles de gabarits variant de R+7 pour le plus haut et R+3 pour le moins haut ; que les intérieurs d'îlots environnants sont densément bâtis et possèdent pour la plupart une cour intérieure entourée d'immeubles ;
- considérant que les travaux envisagés ont pour objectif de répondre à l'avis du Service d'Aide Médicale Urgente qui impose que chaque compartiment possède 2 possibilités d'évacuation en cas d'incendie ;



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: 20/07/2021

- considérant que vu le contexte urbain décrit ci-dessus et vu les plans de l'hôtel, la solution envisagée semble être la plus appropriée ;
- considérant cependant qu'il y'a lieu de diminuer l'impact visuel de cette structure en intérieur d'ilot en la peignant dans la même couleur que celle des façades arrières ;
- considérant de plus que la solution proposée permet de laisser pénétrer la lumière dans les chambres ;
- considérant qu'il s'agit de structures légères qui permettent de ne pas porter atteinte à la lecture des bâtiments et qui permettent également une réversibilité dans le temps ;
- considérant également que les travaux projetés n'induisent pas de préjudices aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- **de peindre les structures métalliques de la même couleur que les façades arrières.**



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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A103/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Anneessens 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Fredrik & Martine Thornell

Objet / Betreft: d'une part, mettre en conformité la division d'une maison en 2 unités de logement et, d'autre part, créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture, placer des fenêtres de toit dans le pan avant de la toiture, modifier des baies de fenêtres en façade arrière, démolir un escalier d'accès au jardin et créer une passerelle le long du mitoyen, aménager une terrasse sur l'annexe existante au 1er étage, isolation de la façade arrière et remplacer des châssis en bois en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

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 – 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- 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 09/06/2021 ;



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: 20/07/2021

- considérant que la demande vise à d'une part, mettre en conformité la division d'une maison en 2 unités de logement et, d'autre part, créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture, placer des fenêtres de toit dans le pan avant de la toiture, modifier des baies de fenêtres en façade arrière, démolir un escalier d'accès au jardin et créer une passerelle le long du mitoyen, aménager une terrasse sur l'annexe existante au 1^{er} étage, isolation de la façade arrière et remplacer des châssis en bois en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et dérogations au R.R.U. art.4 profondeur de la construction mitoyenne et art.6§3 toiture (éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, date de 1898 (réf. : T.P. 5622) visait à « établir un balcon et réfection de la façade », que les plans de ce permis ne permettent pas de déterminer la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant que l'analyse du registre de la population ne renseigne pas l'inscription de plusieurs familles de manière continue dans l'immeuble avant le 1^{er} décembre 1993 ;
- considérant également que selon les renseignements urbanistiques délivrés le 20/11/2020 (réf. : R.U. 20_1945), le bien comprend du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que la situation de fait montre une maison mitoyenne d'une largeur de 6,50m de gabarit R+2+toiture à versants ; que les plans de cette situation montrent une maison divisée en 2 duplex de 3 chambres, que le corps de bâtisse principal est complété d'une annexe de 2 niveaux ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montrent que l'immeuble existe depuis les années 1930, qu'il s'agit d'une maison mitoyenne surplombée d'une toiture à versants et complète d'une annexe en façade arrière, sans pouvoir en déterminer le gabarit ;
- considérant que la disposition spatiale se compose de 2 pièces en enfilade complétées d'une annexe sur toute la largeur de la façade arrière au rez-de-chaussée et d'une largeur de 4,50m au 1^{er} étage ; que les différents niveaux portent la superficie totale de la maison à 298m² ;
- considérant que la situation projetée consiste en la mise en conformité de la division de l'immeuble en 2 logements, qui se répartissent comme suit :
 - lot 1 : un triplex qui s'étend du sous-sol au 1^{er} étage et qui profite de la jouissance privative du jardin ;
 - lot 2 : un duplex qui s'étend du 2^{ème} aux combles et qui profite d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe ;
- vu les recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ; la superficie de plancher totale est supérieure à 160m², que le sous-sol ne constitue pas à lui seul une unité de logement, que le niveau sous combles ne constitue pas à lui seul une unité de logement, qu'une unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin) doit être prévue ; que dès lors, la demande répond à ces recommandations ;
- considérant que le triplex projeté se présente comme suit :
 - au sous-sol : une buanderie en façade avant, des sanitaires, et un bureau en façade arrière ;
 - au rez-de-chaussée : un espace séjour/salle à manger/cuisine traversant d'une superficie de 50m², un escalier privatif vers le sous-sol et l'étage ainsi qu'un accès direct vers le jardin ;
 - au 1^{er} : 2 chambres en façade avant de respectivement 16m² et 11m², une salle de bain et une chambre de 14m² en façade arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/07/2021

- considérant que le duplex projeté se présente comme suit :
 - au 2^{ème} : un espace séjour/salle à manger/cuisine traversant d'une superficie de 44m² avec un accès à une terrasse de 15m² ;
 - dans les combles : 2 chambres en façade avant de 10m² chacune avec un espace rangement en mezzanine, une salle de douche et une chambre de 14m en façade arrière ;
- considérant que les appartements projetés répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que cependant, les 2 chambres du 1^{er} étage du triplex dérogent au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce que la superficie de vitrage n'est pas suffisante ;
- considérant que ces 2 chambres sont aménagées en façade avant, qu'elles profitent de baies de fenêtres existantes ; que le cloisonnement s'effectue sur base de la structure existante de l'immeuble; que la dérogation est minime, que dès lors, la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit d'excaver une partie des terres en façade arrière afin de créer une surface qui s'assimile à une petite cour anglaise verdurisée d'une largeur de 4,54m et une longueur de +/-1,50m ;
- considérant que cette zone excavée est en pleine terre, qu'elle est aménagée en jardinet ; qu'un mur de soutènement est bâti afin de retenir les terres ; que ces travaux sont conformes au R.R.U. titre I ;
- considérant que ces travaux ont pour objectifs d'agrandir la baie de fenêtre du sous-sol, que celle-ci possède une hauteur de 1,40m, qu'elle se situe à fleur de la végétation, à une hauteur de 1,10m du plancher ; que grâce à ces aménagements, un bureau profitant d'une vue vers le jardin et d'une amenée de lumière naturelle plus importante peut être aménagé ;
- considérant que ces travaux sont qualitatifs et permettent d'améliorer le confort de l'appartement ;
- considérant également que la demande prévoit de revoir l'accès au jardin à partir du rez-de-chaussée ; que ce niveau se situe plus haut que le niveau du jardin ;
- considérant que pour se faire l'escalier d'accès existant est démolit ; qu'une passerelle est construite le long du mitoyen de gauche n°27 ; que celle-ci consiste en une structure métallique et des finitions en bois ;
- considérant que cette passerelle est complétée d'une terrasse en bois de 2,50m de profondeur ; que cet aménagement porte la profondeur totale de la construction à +/-18m ; que dès lors, la passerelle ainsi que la terrasse dérogent au R.R.U. titre I art.4 en ce qu'ils dépassent les ¾ du terrain mesuré dans l'axe médian du terrain ;
- considérant que le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du jardin ; que la passerelle projetée est légèrement en pente afin de récupérer cette différence de niveau ; que la création de cette passerelle permet un accès direct au jardin à partir des espaces de vie ;
- considérant que cette passerelle est en recul de 0,80m de l'axe mitoyen de gauche n°27, que vu la hauteur des murs mitoyens existants, que dès lors, elle est conforme au code civil ;
- considérant que la demande prévoit également de supprimer l'imperméabilisation de la cour en intérieur d'îlot afin de recréer une zone de jardin en pleine terre ; que ces interventions sont une réelle plus-value pour l'intérieur d'îlot qui retrouve ses fonctions de jardin d'agrément en pleine terre permettant à la faune et la flore de s'y développer ;
- considérant que cette intervention est conforme aux prescriptions des art.12 et 13, Titre I, du RRU ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 2^{ème} étage, que celle-ci profite au duplex ; que sa superficie est de 15m² ; qu'elle est aménagée avec des bacs plantés sur tout son pourtour et qu'un garde-corps est prévu sur le pourtour de la zone accessible de la terrasse ;



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: 20/07/2021

- considérant que ce garde-corps induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 toitures (éléments techniques) en ce que le § 3 prévoit pour la toiture visée au § 1, que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant cependant, que du côté du voisin de droite n°23, cette terrasse est en recul par rapport à la profondeur du mur mitoyen ; que par rapport au voisin de gauche n°27 celle-ci est en recul de +/- 1,60m de la limite mitoyenne ; que dès lors, celle-ci est conforme au code civil ;
- considérant également, que la création de cette terrasse permet d'améliorer le confort de ce duplex; que celui-ci peut profiter d'un espace extérieur qualitatif ; que dès lors, la dérogation au R.R.U. titre I art. 6§3 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également la création d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture ; que celle-ci s'étend sur un largeur inférieur au 2/3 de largeur de la façade et ne dépasse pas de plus de 2.0m le profil de la toiture ; qu'elle est donc conforme au R.R.U. titre I ;
- considérant que la création de cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre répondant aux normes minimales de confort et que la réhausse provoquée par la nouvelle lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux constructions voisines ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement de châssis en bois peint en façade avant ;
- considérant que même si l'immeuble ne possède pas de valeur patrimoniale particulière, la pose de châssis en bois est une démarche qualitative ;
- considérant que la demande projetée prévoit de préserver la porte en bois moulurée de l'immeuble ; que celle-ci est peinte en blanc, que néanmoins, elle présente quelques traces d'usure et mérite une remise en état et en peinture ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.4 profondeur et art.6§3 toitures (éléments techniques) et le titre II art.10 éclairage naturel 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: 20/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V614/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Vieux Marché aux Grains 8 -10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DREVE DU DUC 58 - S.R.L. (Filip DE POORTER)

Objet / Betreft: Changer l'affectation du bien d'équipement d'intérêt public de santé (maison médicale) à hôtel (auberge de jeunesse) avec rez-de-chaussée commercial (restaurant) et réaliser divers travaux, à savoir, démolir et reconstruire le bâtiment du n°8-12 de la rue du Vieux Marché aux Grains, reconstruire un volume de liaison au rez-de-chaussée entre les bâtiments avant (rue du Vieux Marché aux Grains) et arrière (rue de la Mâchoire), étendre le 3ème niveau du bâtiment arrière, créer une toiture agricole sur la toiture du bâtiment avant, intégrer un système de passerelles et d'escaliers de secours dans le patio central.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

11

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

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

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

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