



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1142/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Wannecouter 113 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: POUVOIR ORGANISATEUR INSTITUT CHRIST ROI ASBL (Florizoone)

Objet / Betreft: placer un nouveau revêtement isolant pour les façades extérieures de l'Institut Christ-Roi et modifier le portail d'accès

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
  - attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un des immeubles de l'institut Christ-Roi et à modifier le portail d'accès;
  - considérant que le complexe scolaire est inscrit à l'inventaire ; que le bâtiment concerné de style moderniste est conçu par les architectes H.Aelbrecht et R.Moureau en 1965;
  - attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour le motif suivant :
- Application de la prescription particulière 8.4. du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
  - attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
- Application de l'art. 207 §1.14 du CoBAT: bien inscrit à l'inventaire ;
- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/11/2021, qui porte la référence T.1981.2715/19/BS/dd ;
  - considérant que l'objectif du projet est de placer un nouveau revêtement isolant pour les façades extérieures de l'Institut Christ-Roi ; qu'également la grille d'accès est modifiée ;
  - considérant que l'aménagement interne du bien concerné n'est pas inclus dans cette demande ;
  - considérant que le projet consiste à :
- prévoir une isolation (10 cm) sur l'ensemble des façades du bien sis 113 avenue de Wannecouter ;  
prévoir une membrane étanche et un lattage pour ventiler la nouvelle façade ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

prévoir une nouvelle finition en fibro ciment (Eternit Equitone) sur l'ensemble des façades  
modifier une nouvelle grille d'enceinte afin de transformer le jardinet existant en parkings pour vélos;  
mise en place des enseignes au mur aveugle côté avenue de Wannecouter et au mur sur l'alignement;

- considérant que les panneaux fibro ciment sont prévus sur les façades existantes ; que la finition existante (béton clair texturé) et les bandeaux entre les étages (béton foncé) ne sont donc plus visibles ;
- considérant que les panneaux font des bandeaux horizontales en deux teintes différentes : rouge terracotta et grise ; que, de cette manière, l'horizontalité de la façade est retravaillée ;
- considérant que des pare-soleils sont prévus devant les châssis existants (en PVC blanc) ;
- considérant qu'un nouveau mur d'environ 4 m de haut est mis sur l'alignement ; que ce mur entoure le local vélo ;
- considérant qu'également la 'grille' verte métallique est emballée avec des panneaux fibro ciment ; qu'une nouvelle grille d'accès est placée entre cette structure métallique et le mur du local vélo ;
- considérant que ce local se situe à côté de l'entrée principale et est donc facilement accessible pour les élèves ;
- considérant que des enseignes sont ajoutées sur le mur aveugle (sur les parties grises);
- considérant qu'il s'agit des lettres autoportantes ancrées au mur, qui figurent en haut 'Christ-Roi' et en bas 'Institut Christ-Roi – Ecole Primaire mixte – www.Christroi.be';
- considérant que ce texte est réutilisé sur 2 autres enseignes qui sont mises sur l'alignement ;
- considérant que l'enseigne supérieure est très grande et très visible ;
- considérant qu'elle ne correspond pas à l'architecture du bâtiment ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'expression architecturale de ce mur aveugle et éventuellement d'y ajouter une œuvre d'art ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique et de rénover les façades de l'école est jugé souhaitable ; que, néanmoins, l'architecture de l'immeuble concerné, inscrit à l'inventaire, doit être conservée ;
- considérant que le projet envisage des modifications pour obtenir une meilleure performance énergétique qui adaptent sensiblement l'expression architecturale du bien concerné ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir ces modifications en respectant l'identité architecturale du bâtiment d'origine ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE, pour une durée de maximum 9 ans pour les enseignes, à condition de :**

- prévoir une finition de façade qui correspond mieux au caractère moderniste de l'immeuble concerné ;
- remplacer le mur autour du local vélo à ciel ouvert par des grilles complétées de plantations ;
- ne pas prévoir les enseignes sur le mur aveugle et de prévoir l'enseigne la plus grande 'Christ-Roi' à l'alignement.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E596/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Carrefour de l'Europe 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Swiss Hotel Leasing Company - S.A.

Objet / Betreft: aménager une terrasse sur la toiture de l'aile ouest de l'hôtel Hilton Grand Place

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

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:

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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine, 55-57 rue de la Madeleine) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/11/2021 ;
- considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture de l'aile ouest de l'hôtel Hilton Grand Place ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 03/12/2021 ;
- considérant que la terrasse en toiture est prévue pour des évènements occasionnels et uniquement accessible à l'ensemble des résidents de l'immeuble ;
- considérant que la terrasse est également accessible depuis la suite logée dans le volume rehaussé du 6<sup>ème</sup> étage ; qu'un escalier de 3 marches est aménagé à l'intérieur de l'hôtel pour permettre l'accès à la terrasse ;
- considérant que la terrasse est prévue en bois ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art. 6§3 (toiture - éléments techniques) en ce que les planchers, marches, bacs à plantes, espace stockage, bar et garde-corps dépassent le gabarit de la toiture ; que seules les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que tous ces éléments sont indispensables à l'utilisation en toute sécurité de la terrasse ;
- considérant qu'elle est circonscrite de bacs à plantes en acier laqué du côté de la rue de l'Infante Isabelle et de garde-corps en acier laqué du côté de la place d'Espagne ;
- considérant que du côté de la rue de l'Infante Isabelle, il conviendrait de placer les bacs à plantes en recul de l'acrotère et de la ligne de bris de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel ;
- considérant moyennant les modifications demandées, que la dérogation est acceptable ;
- considérant de plus, que la partie centrale de la toiture comprend une rehausse de 60 cm en zinc ; que de longues marches d'escalier sont prévues afin d'accéder à cette partie de la toiture ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager un dispositif de rangement adossé au volume existant de la cage d'escalier et un meuble de comptoir en pierre et métal posé sur le plancher ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'hôtel Hilton Grand Place est acceptable ; que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 6§3 est acceptable moyennant adaptation ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- de placer les bacs à plantes en recul de l'acrotère et de la ligne de bris de la toiture côté rue de l'Infante Isabelle ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 6§3 (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G1070/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Grande Ile 10 - 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMAG'Invest - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation du grenier, avec adjonction d'un volume supplémentaire et d'une terrasse en façade arrière, en vue d'aménager un duplex 1 chambre, portant le nombre de logements dans le bâtiment principal à 4 unités (4 x 1 ch) ; fermer les terrasses en façade arrière du 1er au 3ème étage inclus ; peindre l'ensemble des menuiseries en façade avant en vert et placer des briques de verre au niveau du soupirail du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination de la maison arrière, de commerce en logement 2 chambres (mise en conformité) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

3

### 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 pour visite sur place.**



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: O516/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pré aux Oies 85 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Azar Yacob

Objet / Betreft: d'une part à construire une véranda et une annexe arrière, à modifier la porte d'entrée de la façade avant, à modifier un escalier, à fermer une baie intérieure et à démolir le volume WC (mettre en conformité); et que d'autre part, le projet consiste en la démolition d'une toiture à deux versants en vue de la remplacer par un niveau avec toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

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 zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/11/2021 ;
- considérant que la demande vise d'une part à construire une véranda et une annexe arrière, à modifier la porte d'entrée de la façade avant, à modifier un escalier, à fermer une baie intérieure et à démolir le volume WC (mettre en conformité); et que d'autre part, le projet consiste en la démolition d'une toiture à deux versants en vue de la remplacer par un niveau avec toiture plate ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/10/1962 (réf. T.P. 75414) ayant pour objet "construire une maison avec un rez-de-chaussée, un étage et une toiture à 2 versants sur un terrain";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que l'habitation en situation de droit, se présentait comme suit :
- un bâtiment principal de 7 m15 de long avec une profondeur de 9m53 et de 7m90 et une hauteur au niveau du faite d'environ 9m60. Ce bâtiment est composé de 2 niveaux et de combles non aménagés ;
- la toiture est à 2 versants avec une petite toiture plate en façade avant car le mur en façade avant n'est pas perpendiculaire aux mur mitoyens. Cette volumétrie comprend :
  - au sous-sol : zone de stockage, pièce pour le chauffage à charbon et un local compteurs ;
  - au rez-de-chaussée : un hall avec escalier menant au premier étage, un salon et une cuisine ;
  - au premier étage : un hall avec un escalier menant au grenier, 3 chambres et une salle de bain ;
  - un grenier non aménagé ;
  - Accolée au volume principal, se trouve une cour couverte de 6,12m sur environ 2,28m avec une toiture à un pan. Sous cette toiture, il y a une petite remise d'environ 2 m sur 58 cm.
  - Une cour à ciel ouvert se trouve également sur ce terrain mais ses dimensions ne sont pas annotées sur le plan.
  - Une petite annexe arrière de 1,56m sur 1,22m comportant uniquement un WC, sur un seul niveau et est à toiture plate;

### Concernant les mises en conformité :

- considérant que la situation existante de fait ne respecte pas la situation de droit ;

### La véranda :

- considérant que la toiture de la cour couverte a été retirée et qu'une véranda a été construite à cet emplacement ;
- considérant que cette véranda est accolée au bâtiment principal ;
- considérant que cette véranda n'a pas fait l'objet d'une demande d'urbanisme ;
- considérant que cette véranda fait l'objet d'une mise en conformité ;
- considérant que cette véranda est plus grande que la cour couverte en dernière situation de droit ;
- considérant que cette véranda a des châssis de ton brun et une toiture à un versant en polycarbonate ;
- considérant que cette véranda a une longueur d'environ 6,68 m sur une profondeur d'environ 3,65m avec une hauteur en son point le plus haut de 2,64 m et son point le plus bas de 2,12 m par rapport au niveau de la cour ;
- considérant que cette véranda ne porte pas préjudice aux voisins ;
- considérant qu'en situation de droit, le séjour et la salle à manger ont une surface éclairante inférieure aux prescriptions du R.R.U., titre II, article 10 ;
- considérant que la véranda se trouve devant ces 2 pièces habitables et empêche donc la lumière naturelle de pénétrer totalement dans ces pièces ;
- considérant que la véranda est accessible uniquement depuis la cuisine ;
- considérant, dès lors qu'il y a lieu d'agrandir la baie entre la salle à manger et la véranda afin de rendre la véranda directement accessible depuis cette salle à manger et d'ainsi permettre une plus grande superficie nette éclairante ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### L'annexe arrière :

- considérant qu'une volumétrie comportant WC et buanderie a été construite sans autorisation ;
- considérant que ce projet vise, également, la mise en conformité de cette volumétrie ;
- considérant que cette annexe a une profondeur de 5,97m sur 2,06m (mesure y comprise avec le mur mitoyen) ;
- considérant que cette annexe a une toiture, à une hauteur moyenne d'environ 2,40m, à un versant avec une légère pente ;
- considérant que cette annexe possède un revêtement de plaques en béton peintes en blanc ;
- considérant que cette annexe n'est pas construite en matériaux pérennes ;
- considérant que cette annexe arrière déroge au R.R.U., titre I, article 4, relatif à la profondeur, en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde mais dépasse également de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- considérant que l'annexe dépasse d'environ 5,10m l'annexe la moins profonde et d'environ 2,75m l'annexe la plus profonde ;
- considérant que les terrains en question ont des grands jardins ;
- considérant que cette dérogation peut être acceptable si cette annexe est soit intégrée au logement mais avec une amélioration de ses qualités constructives et d'habitabilité soit en la considérant comme une remise de jardin et en la dissociant du logement ;

### La porte d'entrée :

- considérant que la demande vise, entre-autre, la mise en conformité du changement de porte d'entrée en façade avant ;
- considérant que la porte projetée s'intègre bien dans l'architecture du bâtiment ;

### La modification de l'escalier et la fermeture d'une baie intérieure :

- considérant que, d'après l'architecte, l'escalier n'a pas été construit comme sur le plan de la situation de droit ;
- considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité ;
- considérant que d'après l'architecte, la baie de la porte menant à la cave (baie d'un mur porteur) n'a pas été placée à l'endroit initialement prévu ;
- considérant que cette baie de porte a été placée dans une cloison, contre l'escalier ;

### La démolition du WC :

- considérant que l'annexe arrière accueillant le WC a été abattue ;
- considérant que la demande vise, également, la démolition de cette annexe ;

### La cour extérieure :

- considérant que la cour extérieure a été agrandie par rapport à la dernière situation de droit ;
- considérant que cette cour imperméable respecte le R.R.U., titre I, article 13 ;

### Concernant le projet :

- considérant que la demande vise la démolition de la toiture à versants du bâtiment principal et de la remplacer par un niveau à toiture plate ;
- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 3 niveaux avec une toiture plate ;
- considérant que l'habitation unifamiliale existante n'offre plus le nombre de chambres souhaitées ;
- considérant que les combles offrent une surface réduite d'habitabilité ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que ce rehaussement permet de créer 2 chambres supplémentaires, une salle-de-bain supplémentaire à celle du 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'un espace polyvalent ;
- considérant que la maison comportait 3 chambres en situation de droit et existante de fait ;
- considérant que le projet comporte donc 5 chambres ;
- considérant que cette réhausse est en retrait d'environ 30 cm par rapport à l'alignement de la façade avant ;
- considérant que le revêtement de la façade avant est en bardage bois ajouré ;
- considérant que le revêtement des façades latérales et arrière sont en crépis de ton gris clair ;
- considérant que la façade avant est composée d'une corniche en bois foncé qui sert également de casquette
- considérant que les nouveaux châssis de ce 2<sup>ième</sup> niveau sont en PVC brun ;
- considérant que les châssis en façade avant de la chambre 4 et salle-de-bain ont une allège de 90 cm ;
- considérant que les 2 châssis de la façade arrière de la chambre 3 sont subdivisés chacun en 2 afin de placer des châssis fixes en deçà afin d'être utilisé comme garde-corps ;
- considérant que le châssis de l'espace polyvalent possède un garde corps en verre, ayant une allège de 110,5 cm ;
- considérant que la rive est de ton gris foncé ;
- considérant que cette toiture déroge au R.R.U., titre I, article 6, relatif à la toiture, en ce que l'acrotère de la toiture plate dépasse la hauteur du profil des 2 mitoyens ;
- considérant que les 2 voisins mitoyens, possèdent chacun une lucarne dont la largeur est supérieure au 2/3 de la façade (R.R.U., titre I, article 6 § 2) ;
- considérant que l'acrotère se situe à 9m14 ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car cette réhausse de toiture sur toute la largeur de la façade, permet de faire une transition entre les habitations rez +1 et rez+2 avec toiture plate ou à versants le long de la rue du Pré aux Oies ;
- considérant que cette réhausse n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;
- considérant que le projet ne porte atteinte à la fonction principale d'habitation dans la zone ;
- considérant que le projet respecte le PRAS ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve :

- d'intégrer l'annexe comportant la buanderie et le WC en revoyant ses qualités esthétiques et techniques, soit de maintenir ce volume en tant que remise de jardin et en le dissociant du logement ;
- de rendre la véranda directement accessible depuis la salle à manger et d'agrandir la baie existante ;
- d'adapter les plans à l'échelle exacte de 1/50<sup>ème</sup> ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1098/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Tivoli 14 1020 Bruxelles

Rue Andrée de Jongh 1 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: FUP Community Land Trust Brussels (CLTB) (Driss SOUSSI)

Objet / Betreft: Construire un nouvel ensemble de 22 logements à caractère social dans le cadre du projet CLTB sur un terrain non-bâti se situant dans le quartier durable Tivoli GreenCity.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 0

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:

- attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité C ;
- considérant que la présente demande vise à : construire un nouvel ensemble de 22 logements à caractère social dans le cadre du projet CLTB sur un terrain non-bâti se situant dans le quartier durable Tivoli GreenCity ;
- considérant que le projet est porté par le Community Land Trust Bruxelles (CLTB), qui est un acteur de la politique bruxelloise du logement, que sa mission consiste notamment à acquérir et gérer des terrains en Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif ; que le CLTB reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via un droit réel démembrement et qu'il détermine les règles de vente des logements afin que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu ;
- considérant que les futurs habitants sont impliqués en amont de leur installation par le biais d'un processus participatif sous la forme de workshops (archilabs), incluant également, en plus des futurs acquéreurs, les gardiens de parc, des riverains, et associations de quartier, voire des experts externes sur des thématiques spécifiques ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à l'établissement d'un rapport d'incidences (la superficie de logement étant inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> (2.469.90 m<sup>2</sup>)) ;
- considérant que la demande a été déclarée complète en date du 25/10/2021 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - Article 126 §11 1° : dérogation à un permis de lotir
    - Art. 3.7.2 : parkings
    - Art. 3.10 : traitement clôtures
    - Art. 4.1.4 : implantation
    - Art. 4.1.5 : dimensions constructions
    - Art. 4.1.7 : zone cours et jardins
  - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
    - Art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
    - Art. 6 : toiture (hauteur)
    - Art. 10 : éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)

- considérant que la demande déroge en outre à l'art. du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement) ;

- vu l'avis SIAMU du 03/01/2022 (Réf. : C.2021.0959/1/APM/ac), favorable sous conditions, précisant notamment que :

« [...] »

9. Le triplex doit disposer d'une 2<sup>ème</sup> communication à la cage d'escalier extérieure au niveau R+2

10. Le mètre pare-flamme n'est pas respecté par endroit, en contradiction avec le point 3.5 de l'annexe 3/1 de la réglementation A. De manière générale, s'agissant de la structure et des matériaux utilisés lors de travaux sur une ou plusieurs façades, il y a lieu de satisfaire aux dispositions du document HR 1762 N/F R3 Façades-Gevels FINAL du SPF Intérieur et de la publication du CSTC « sécurité incendie des bâtiments multiétagés », édition 2017. La classe de réaction au feu des revêtements de façades est B-s3, d1

11. Les zones communes prévues en toiture doivent être clairement protégées par des garde-corps et ne sont destinées qu'aux occupants des immeubles. Maximum 49 personnes sont autorisées sur chacune des 2 zones prévues.

[...] »

- Vu l'avis Access&Go du 30/11/2020, libellé comme suit ;

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est non conforme aux exigences du RRU. La pvrte du logement PMR au rez-de-chaussée doit garantir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Les portes des logements donnant sur l'escalier doivent garantir un accès à la poignée de 50 cm par rapport à un angle rentrant. De plus, les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges. »

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/12/2021 au 16/12/2021, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

### Situation existante :

- considérant que le site faisant l'objet de la présente demande est la dernière parcelle non bâtie du permis de lotir Tivoli, délivré le 24/09/2013 (réf. AN2487), dénommée « lot 5 », et d'une contenance de neuf ares cinquante-deux centiares, située à l'angle de la rue du Tivoli et de la rue Andrée De Jongh à 1020 Bruxelles ; qu'il s'agit d'une parcelle peu profonde bordée à l'ouest par les bâtiments neufs de l'opération Tivoli Green City et au nord par les maisons mitoyennes traditionnelles de la rue du Tivoli ;

- considérant que la limite arrière de la parcelle est constituée sur quasiment toute sa longueur du haut mur mitoyen de la mosquée voisine ; que la limite mitoyenne ouest est délimitée par une clôture basse, que le bâtiment voisin de ce côté est situé à 4.40 m de cette clôture ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que la rue de Jongh présente une largeur de 13m, la rue du Tivoli de 14m, que les bâtiments situés de l'autre côté de ces rue présentent des gabarits variables allant du R+3 au R+5 ;

### Objet de la demande :

- considérant que la demande porte plus précisément sur :
  - la construction à front de rue d'un ensemble de 3 bâtiments comportant respectivement 12 logements (bâtiment 1), 5 logements (bâtiment 2) et 5 logements (bâtiment 3), soit un total de 22 logements ;
  - la construction d'une salle commune de +/- 40 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du bâtiment 2 ;
  - la construction d'abris à vélos le long de la limite mitoyenne gauche et en fond de jardin au rez-de-chaussée ;
  - l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

### Affectation :

- considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant que la demande prévoit la réalisation de 2.469.90 m<sup>2</sup> de logements comme seule affectation ; qu'une affectation entièrement dédiée au logement est compatible avec les prescriptions de la zone de forte mixité, et avec les prescriptions du permis de lotir ;

### Implantation et volumétrie :

- considérant que le permis de lotir suggère la construction de deux bâtiments séparés par une vide non constructible : l'un, long et étroit, sur la rue Andrée De Jongh, l'autre, plus petit, sur la rue du Tivoli ; que le projet prévoit la construction de 3 bâtiments en subdivisant le volume sur la rue De Jongh en deux entités distinctes ; que les bâtiments sont dénommés 1, 2 et 3 de gauche à droite ;
- considérant que cette approche permet de répartir les 22 logements dans trois volumes indépendants, en superposant de manière rationnelle les différents types de logements dans des volumes aux gabarits adaptés ; qu'elle brise par ailleurs le caractère linéaire de la volumétrie du permis de lotir en offrant du rythme, des porosités, des variations de hauteurs et de façades qui assurent une transition douce entre les maisons étroites du tissu bruxellois et les îlots ouverts du nouveau quartier ;
- considérant que l'accès aux duplex inférieurs du bâtiment 1 se fait par des entrées individuelles sur la rue De Jongh, ce qui permet une bonne activation du rez-de-chaussée, et une identification individuelle des logements, que l'accès aux étages du bâtiment 1 et du bâtiment 2, desservis par un escalier extérieur et un ascenseur, se fait sous le bâtiment 2 sur la rue De Jongh, qu'un passage cocher donnant sur la rue du Tivoli permet l'accès au bâtiment 3, desservi uniquement par un escalier ;
- considérant que la profondeur des bâtiments 1 et 2 déroge à l'art. 4.1.5 du permis de lotir en ce qu'elle est de 9,50 m au lieu des 9,00 m prescrits, que cette profondeur est toutefois rendue nécessaire afin de respecter le programme souhaité, les exigences PEB en ce qui concerne l'épaisseur des murs et les exigences du RRU en terme d'habitabilité, que ce dépassement est compensé par la profondeur moindre des coursives (1,60 m au lieu des 2,00 m autorisables), et que la profondeur totale est conforme à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle ne dépasse pas les ¾ de la profondeur de la parcelle mesurée à l'axe médian, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que le gabarit proposé déroge à l'art. 5 du Titre I du RRU en ce qu'une partie de sa façade dépasse le profil des deux constructions voisines ; que s'agissant du volume central (bâtiment 2), il n'est pas en contact direct avec les constructions attenantes dont il ne dégrade par conséquent pas les qualités d'habitabilité, qu'il est bordé de part et d'autre de gabarits moins élevés qui assurent un raccord harmonieux avec le bâti existant, et qu'il s'ensuit une bonne intégration urbanistique du projet, ce qui rend la dérogation autorisable ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que le gabarit est également en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que son profil dépasse (pour les bâtiments 2 et 3) de plus de 3 m le profil de la construction voisine la plus basse (rue du Tivoli), et pour le bâtiment 2, celui de la construction voisine la plus élevée ;
- considérant cependant que ces gabarits sont conformes à ce qu'autorise le permis de lotir, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant en effet que le permis de lotir impose un gabarit de R+4 pour le bâtiment longeant la rue De Jongh, et un gabarit de partiellement R+4, partiellement R+3 (au raccord avec les maisons existantes) pour le bâtiment rue du Tivoli ; ce gabarit R+4 pouvant éventuellement être réduit d'un niveau, ou dépassé d'un niveau, dans ce dernier cas, moyennant compensation à la baisse à un autre endroit, et pour une superficie plancher identique ;
- considérant que le projet respecte ces impositions en prévoyant un gabarit de R+4 pour le bâtiment 1, de R+5 pour le bâtiment 2 et de R+3 pour le bâtiment 3, ce dernier ne comportant pas le niveau R+4 partiel prévu au permis de lotir, en compensation de la surélévation du bâtiment 2 ;
- considérant que ces gabarits sont pertinents, adaptés à la localisation de chaque volume et à leur relation avec le contexte bâti et n'entraînent pas de réduction des qualités d'habitabilité des parcelles voisines ;
- considérant que la volumétrie déroge à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce que les bâtiments 1 et 2 présentent une saillie de 1,00 m sur la totalité de la longueur de leur façade à rue aux étages, et le bâtiment 3 une saillie de 50 cm sur sa façade latérale du même côté, et sur toute la longueur de la façade latérale ;
- considérant cependant que ce débordement continu est rendu nécessaire du fait de la très faible profondeur de la parcelle, que ramené à la longueur de la parcelle, il ne représente que 60% de celle-ci, qu'il n'entraîne pas de dégradation des qualités d'habitabilité des logements attenants et permet de simplifier la volumétrie du projet au bénéfice de son intégration urbanistique, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que l'angle du bâtiment 3 au rez-de-chaussée ne respecte pas l'angle coupé prévu au permis de lotir, qu'il en résulte une dérogation à l'art. 4.1.4 du permis de lotir ;
- considérant cependant que cette prescription prévoit que le retrait soit composé en harmonie avec les autres angles réalisés ou projetés du carrefour concerné, qu'en l'occurrence, le bâtiment récemment construit de l'autre côté de la rue De Jongh est également dépourvu d'un coin coupé, et que son intégration complexifierait inutilement la géométrie sans garantir une meilleure intégration urbanistique du projet, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que certaines terrasses des bâtiments 2 et 3 sont en dérogation à l'art. 4.1.7 du permis de lotir en ce qu'elles sont implantées dans une « zone à saillies limitées » qui ne les autorise en principe pas ;
- considérant toutefois que ces terrasses sont ponctuelles, qu'elles ne nuisent pas à l'ensoleillement du jardin, permettent d'améliorer sensiblement le confort des logements concernés sans dégrader les qualités d'habitabilité des logements attenants ni générer de problèmes de vis-à-vis, et qu'elles animent visuellement les façades, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que la zone de cours et jardins prévue au PPAS est respectée, que le rez-de-chaussée du bâtiment 2 est occupé par un local partagé de 38 m<sup>2</sup> s'ouvrant vers le jardin ; qu'une grille placée à l'alignement sur la rue De Jongh crée une percée visuelle vers le jardin depuis la rue ; que ce dernier est également perceptible au travers du passage cocher créé sur la rue du Tivoli ;
- considérant qu'hormis de petites terrasses privatives permettant de préserver l'intimité des logements du rez-de-chaussée, les espaces extérieurs sont également partagés ; que le vide étroit entre le bâtiment et le mitoyen est laissé commun afin d'y développer un jardin aménagé par des plantes supportant l'ombre ; que le jardin à rue est largement planté afin de former un avant plan dense et végétal sur l'espace public et qu'une zone est prévue en pavé drainant afin de permettre des usages collectifs et la circulation entre les 3 bâtiments ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que cet aménagement est conforme à l'art. 13 du Titre i du RRU et à la prescription 4.1.7 du permis de lotir en ce qu'elle prévoit minimum 50 % de surface perméable en pleine terre et plantée ;

### Habitabilité :

- considérant que la répartition typologique des logements est la suivante ;

- 4 logements une chambre (bâtiment 1), soit 18 %
- 6 logements 2 chambres (5 dans le bâtiment 2 et 1 PMR dans le bâtiment 3), soit 28 %
- 4 logements 3 chambres (bâtiment 3), soit 18 %
- 8 logements 4 chambres (bâtiment 1), soit 36 %

- considérant qu'il en résulte une bonne variété typologique des logements, avec une majorité de grands logements de type familial, à même de répondre à la demande identifiée de logements de ce type au sein de la zone ; que cette variété va également de pair avec la diversité des publics recherchés ;

- considérant que les 12 logements du bâtiment 1 sont répartis de la manière suivante :

- quatre duplex 4 chambres au rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> étage ;
- quatre duplex 4 chambres au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- quatre simplex 1 chambre au 4<sup>ème</sup> étage ;

- considérant que le bâtiment 2 comporte 5 logements 2 chambres identiques superposés, du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage ;

- considérant que les 5 logements du bâtiment 3 sont répartis de la manière suivante :

- 1 logement 2 chambres PMR au rez-de-chaussée ;
- 3 logements 3 chambres identiques superposés à l'angle, du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage
- 1 triplex 3 chambres contre le mitoyen, du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ;

- considérant que la plupart des logements disposent de bonnes qualités d'habitabilité et chacun d'un espace extérieur de 6 m<sup>2</sup> minimum et d'un accès direct au jardin ;

- considérant que tous les logements sont traversants ou disposent d'une double orientation ; que les logements situés au niveau de la voirie sont tous organisés en duplex (à l'exception du logement PMR) et surélevés par rapport au trottoir afin de préserver leur intimité ;

- considérant que les plans permettent une certaine flexibilité dans l'aménagement, notamment en ce qui concerne le caractère fermé ou non des cuisines ;

- considérant toutefois que les duplex inférieurs du bâtiment 1 prévoient des espaces de vie au rez-de-chaussée arrière, qui donnent dans la zone de cours et jardin, dont la profondeur est très limitée (4.77 m au point le plus étroit), et qui est bordée de hauts murs, que cette situation est très défavorable en termes d'échappée visuelle et d'ensoleillement direct de ces espaces (comme le démontre l'étude d'ensoleillement jointe au dossier) ; que cette problématique est encore aggravée dans le cas des logements avec cuisine fermée ;

- considérant que l'accès à la zone de stationnement vélo gauche par les parties communes situées à l'arrière de ces logements compromet également l'intimité de leur espace de vie et qu'il serait souhaitable d'envisager un autre accès à cette zone ;

- considérant pour ces raisons qu'il serait souhaitable d'étudier la possibilité de revoir l'organisation de ces logements en améliorant le caractère traversant des espaces de vie, voire de déplacer les zones de jour au 1<sup>er</sup> étage et orientées vers la rue ;

- considérant que les duplex supérieurs (2<sup>ème</sup> / 3<sup>ème</sup>) ont leur espace de jour au 3<sup>ème</sup> étage et sont distribués par des coursives situées à ce niveau (ce qui implique de descendre à l'étage de nuit situé 1 étage plus bas, au 2<sup>ème</sup> étage), que cette configuration permet de rehausser le niveau de la coursive par rapport aux étages inférieurs, qu'il en résulte un encombrement moindre de l'espace étroit à l'arrière du bâtiment et un meilleur ensoleillement des niveaux inférieurs ;

- considérant que ce principe de distribution par coursives ne compromet pas l'intimité des logements au 3<sup>ème</sup> dans la mesure où seules des entrées et des cuisines sont situées du côté de l'accès ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que les wc des logements 2 chambres du bâtiment 2 dérogent à l'art. 8 du Titre II du RRU en ce que leur longueur est inférieure à 1.20 m (non coté aux plans), qu'il y a lieu d'en revoir l'aménagement pour supprimer cette dérogation ;
- considérant que la superficie de la zone cuisine des logements 3 chambres en simplex du bâtiment 3 ne fait que 7.00 m<sup>2</sup>, mais qu'il s'agit d'un espace totalement ouvert sur le séjour, avec une superficie cumulée d'environ 40 m<sup>2</sup>, et que la configuration de la cuisine permet d'y concevoir un aménagement fonctionnel disposant d'un linéaire de mobilier suffisant ;
- considérant que l'aménagement du logement 3 chambres en triplex du bâtiment 3 pose question, dans la mesure où il décompose les espaces de vie entre le 2<sup>ème</sup> étage (salle à manger et cuisine) et le troisième étage (séjour) ; que considérés individuellement, aucun de ces espaces ne totalise 20 m<sup>2</sup> (la salle à manger et le séjour faisant chacun 13,39 m<sup>2</sup> à leurs étages respectifs) ; qu'il y aurait lieu de revoir l'organisation de ce logement afin de prévoir au minimum une pièce de vie conforme au RRU (voire plus, d'une superficie modulée en fonction du nombre de chambres et du nombre potentiel d'occupants) ;
- considérant que des cavettes privatives accessibles par l'ascenseur sont prévues au sous-sol du bâtiment 2, pour tous les logements ;
- considérant qu'une salle commune de +/- 40 m<sup>2</sup> est aménagée au rez-de-chaussée du bâtiment 2, en contact avec les espaces de jardin partagé, ce qui, avec les espaces de circulation surdimensionnés, permet d'encourager les rencontres entre voisins et d'envisager une multitude d'utilisations renforçant le caractère communautaire du projet et globalement, la qualité de vie dans l'immeuble, sans toutefois compromettre l'intimité des logements ;
- considérant qu'un WC commun est situé à proximité immédiate de la salle, mais n'est accessible que par l'extérieur ; qu'il serait opportun d'étudier la possibilité de lui créer un double accès (intérieur et extérieur, via un sas), voire de le déplacer sous la gaine d'ascenseur pour améliorer la percée visuelle au travers de la salle ;
- considérant que la toiture du bâtiment 1 est accessible par ascenseur, qu'elle est prévue pour supporter les personnes et des bacs potagers, et offre un espace collectif ensoleillé favorable aux liens entre habitants ; qu'une partie de la toiture du bâtiment 3 est aménagée en toiture intensive (60 cm) plantée d'arbres à hautes tiges, ce qui améliore les qualités biologiques de la parcelle et permet de marquer visuellement l'entrée du quartier ;
- considérant que ces aménagements respectent des distances suffisantes par rapport aux limites mitoyennes et ne sont pas de nature à générer des vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- considérant qu'il y a lieu cependant de circonscrire l'emprise des garde-corps aux zones accessibles des toitures, d'autres dispositifs de sécurité plus discrets pouvant être prévus à la périphérie des toitures ne nécessitant qu'un accès d'entretien ;

### Architecture :

- considérant que les trois bâtiments adoptent un vocabulaire commun et simple caractérisé par une fenestration verticale qui permet au projet de s'intégrer dans le bâti environnant tout en préservant l'intimité des logements ; que les fenêtres sont agrémentées de volets pliants en acier sur les façades les plus exposées ;
- considérant que le mode constructif choisi est composé de murs massifs en maçonnerie isolante revêtus d'enduit à la chaux aux étages et de céramique verte au rez-de-chaussée ainsi que de châssis en bois peints ; qu'un soubassement en béton gris est également prévu dans le prolongement de ceux des constructions voisines ;
- considérant que quelques détails formant relief sont ajoutés au niveau des corniches, des subdivisions d'étages et des encadrements de fenêtres ;
- considérant qu'il en résulte une expression sobre et intemporelle, bien intégrée, tant au regard des nouvelles constructions du quartier Tivoli que du bâti traditionnel à proximité ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que le projet déroge à l'art. 3.10 du permis de lotir (traitement des limites), en ce que la hauteur du muret sous les grilles à l'alignement a seulement une hauteur de 0 à 40 cm au lieu des 60 à 80 cm prévus au permis de lotir ; que cette configuration est liée à la pente du trottoir, à la volonté d'aligner ce muret avec le soubassement de la construction, et à la présence d'ouvrants, que cette hauteur permet de l'intégrer davantage visuellement, ce qui rend la dérogation autorisable ;

### Durabilité :

- considérant que l'impact environnemental du projet tout au long de son cycle de vie a été étudié sur base de l'outil TOTEM ;

- considérant que le projet s'inscrit dans la volonté des acteurs publics de créer un quartier durable exemplaire tant sur le plan des techniques de construction et des économies d'énergie que de la participation citoyenne, que les caractéristiques principales de durabilité pour le quartier durable Tivoli GreenCity sont les suivantes :

- toutes les constructions répondent aux critères de la PEB « passif 2015 » et à ses évolutions plus récentes ;
- l'équivalent de 35% de l'ensemble des logements répond à la définition du « zéro énergie » ;
- l'étanchéité à l'air des logements répond à l'exigence de  $n_{50}=0,6$  h-1 ;
- la production de chaleur est centralisée et distribuée via un réseau de chauffage urbain ;
- en matière de maîtrise hydraulique, le projet vise une utilisation domestique des eaux pluviales, une infiltration de l'excédent dans le milieu naturel et un recyclage des eaux grises ;
- en matière de gestion des déchets (chantier et exploitation), le projet vise le tri à la source, le recyclage, ainsi que la mise en place de points de compostage. Un système de conteneurs enterrés dans l'espace public est mis en place pour les habitants et est géré par Bruxelles-Propreté ;
- le projet privilégie l'utilisation de matériaux de construction à faible empreinte écologique ;
- en termes de mobilité, le projet privilégie les transports publics, le vélo et les modes alternatifs de déplacement plutôt que l'usage de la voiture individuelle

- considérant que le contrôle de la surchauffe des logements se fait par le caractère traversant des logements (ventilation nocturne naturelle transversale), des volets extérieurs pliables métalliques, gérés manuellement pour les fenêtres fortement ensoleillées et la protection des terrasses par des avancées de toitures sur les façades sud ;

- considérant que les toitures du bâtiment 2 et partiellement du bâtiment 3 sont équipés de panneaux photovoltaïques ;

- considérant que la gestion des eaux pluviales se fait au sein de la parcelle, par deux citernes de 7.500 L chacune, dont la réutilisation permet l'arrosage des potagers, jardins et toitures vertes, l'entretien des coursives et l'entretien des vélos ; que le trop-plein est évacué sur site dans un massif drainant dimensionné afin de ne rejeter aucune eau de pluie dans l'égout public ;

### Mobilité :

- considérant que le projet déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit aucun emplacement de parking pour 22 logements ;

- considérant que le permis de lotir autorise au maximum 0,8 emplacement de parcage par appartement, devant se trouver dans les parties enterrées des immeubles ;

- considérant que le bâtiment ne dispose que d'un sous-sol partiel d'une emprise très limitée, notamment pour des raisons économiques ;

- considérant que la configuration et les caractéristiques géométriques de la parcelle rendent impossible la construction d'un sous-sol complet destiné au parking et l'intégration d'une rampe sans dégrader considérablement les qualités d'habitabilité et l'activation du rez-de-chaussée, et compromettre le maintien de zones de pleine terre ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant également que la nature des logements, apparentés à du logement social, le profil socio-économique et de mobilité des futurs occupants, les aménagements prévus en matière de locaux vélos, et la relativement bonne desserte du quartier en transports en communs permettent d'envisager la dispense prévue à l'art. 7 du Titre VIII du RRU, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant qu'en matière de modes actifs, le projet prévoit l'aménagement de trois zones de stationnement vélos au rez-de-chaussée, l'un de 32 places à l'extrémité nord du terrain, l'autre de 12 places dans la zone de cours et jardins, contre le mitoyen arrière et la troisième de 16 places dans le passage cocher vers la rue du Tivoli, soit une capacité totale de 60 emplacements ;
- considérant que la capacité de cette dernière repose sur l'utilisation d'un système de rack à double hauteur, ce qui n'est pas idéal en terme d'utilisation, mais que cela est compensé par le dimensionnement généreux des autres zones ;
- considérant que ce nombre est supérieur aux impositions du permis de lotir (0.5 emplacement par logement) ;
- considérant que ces emplacements ne répondent pas à la définition de local, dans la mesure où ils sont soit incorporés dans des structures légères couvertes mais non fermées (1 & 2), soit situés dans le passage cocher (3), mais qu'elles permettent de répondre au besoin de stationnement vélo dans de bonnes conditions ;
- considérant cependant que le dessin de ces structures légères n'est pas précisé aux plans (matérialité des parois et des toitures, et délimitation de ces dernières, possibilités de sécurisation, etc...), qu'il y aurait lieu de les détailler davantage, ainsi que le dispositif prévu pour le rangement à double hauteur, en veillant à ce que ces dispositifs offrent une protection suffisante, notamment au vol, sans être trop impactant visuellement ;
- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition :

- de modifier les plans de manière à répondre aux conditions de l'avis SIAMU ;
- de modifier les plans de manière à répondre aux remarques d'Acces&Go en matière d'accessibilité ;
- d'étudier la possibilité de revoir l'organisation des logements inférieurs du bâtiment 1 en améliorant le caractère traversant des espaces de vie, voire de déplacer les zones de jour au 1er étage et orientées vers la rue ;
- d'étudier la possibilité de revoir l'accès à la zone de stationnement vélo gauche par la rue uniquement et éventuellement le caractère privatif des jardinets afin de préserver l'intimité des logements du rez-de-chaussée ;
- de revoir l'aménagement des logements 2 chambres du bâtiment 2 pour supprimer la dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC) ;
- de revoir l'organisation du logement en triplex du bâtiment 3 afin de prévoir au minimum une pièce de vie conforme au RRU (voire plus, d'une superficie modulée en fonction du nombre de chambres et du nombre potentiel d'occupants) ;
- d'étudier la possibilité de créer un double accès (intérieur et extérieur, via un sas) au WC de la salle commune, voire de le déplacer sous la gaine d'ascenseur pour améliorer la percée visuelle au travers de la salle ;
- de circonscrire l'emprise des garde-corps aux zones accessibles des toitures, d'autres dispositifs de sécurité plus discrets pouvant être prévus à la périphérie des toitures ne nécessitant qu'un accès d'entretien ;
- de préciser le dessin des structures légères des abris vélos aux plans (matérialité des parois et des toitures, et délimitation de ces dernières, possibilités de sécurisation, etc...), et



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022*

détailler le dispositif prévu pour le rangement à double hauteur, en veillant à ce que ces dispositifs offrent une protection suffisante, notamment au vol sans être trop impactant visuellement.



**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B684/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Blanche 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Blanche II - S.A.

Objet / Betreft: démolir et reconstruire un immeuble de gabarit R+7 comprenant 13 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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 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.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire un immeuble de gabarit R+7 comprenant 13 logements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants :  
dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur), dérogation au Règlement sur les Bâtisses (R.B.), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 02/12/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 15/12/2021 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1957 (réf. : TP. 65897) portant sur la « construction d'un immeuble de 6 étages dont un en recul » ; que les plans de ce permis montrent une parcelle entièrement bâtie composée d'un immeuble à front de rue et des garages en intérieur d'îlot ; que l'immeuble possède un gabarit R +6 à toiture plate et qu'il se présente comme suit :
  - au sous-sol : les locaux techniques et de stockages ;
  - au rez-de-chaussée : une conciergerie, un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), un accès carrossable vers des emplacements de parkings ;
  - du 1er au 5<sup>ème</sup> étage : 5 studios par étage ;
  - au 6<sup>ème</sup> étage : 5 studios ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cet immeuble, à savoir un voisin de gauche (n°102 avenue Louise) de gabarit R+6+ technique d'une profondeur de 8,20m ; que cet immeuble marque l'angle de l'avenue Louise et la rue Blanche et son intérieur d'îlot est recouvert d'une dalle utilisée en parking ; que le voisin de droite (n°4-6) possède un gabarit de R+7+ technique d'une profondeur de 15,0m, que celui-ci est dédié à l'hébergement touristique, que l'intérieur d'îlot est totalement bâti et abrite les parkings de l'hôtel ;
- considérant que la parcelle concernée par la présente demande se situe entre ces deux immeubles ; que celui-ci en situation existante de droit possède une profondeur de 18,50m terrasses comprises ;
- considérant que cet immeuble, bien qu'intégré d'un point de vue gabarit au quartier qui l'entoure, ne possède pas de valeur patrimoniale particulière ;
- considérant que la demande prévoit de démolir cet immeuble existant afin de reconstruire un immeuble de 13 logements ;
- considérant qu'au regard des plans de la situation de droit, l'immeuble est composé d'une structure poutres/colonnes dont, d'une part les colonnes sont concentrées au centre du plan et d'autre part, dont les épaisseurs des dalles est de 16cm ce qui induit de faibles charges admissibles ;
- considérant que la structure existante ne permet pas de répondre aux exigences actuelles en termes de résistance au feu ; que pour atteindre les exigences actuelles des normes incendie la structure existante devrait être modifiée et renforcée ; que cela induit que la hauteur sous plafond des logements existants serait nettement diminuée ;
- considérant de plus que l'immeuble existant, datant de 1957, possède une série de ponts thermiques ; que les travaux qui devraient être engagés pour mettre un terme à ces problèmes seraient conséquents sans pour autant garantir d'atteindre les standards de performances énergétiques en vigueur ;
- considérant dès lors que l'option de démolition/reconstruction semble être la plus adaptée pour recréer du logement de qualité ;
- considérant que la demande prévoit de reconstruire un immeuble accueillant 13 logements réparti en 5 studios, 2 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ; que pour ce faire, l'immeuble projeté présente un gabarit de R+7 dont le dernier étage est en recul ;
- considérant que la demande prévoit également de démolir l'ensemble des garages présents en intérieur d'îlot au profit d'une vaste zone plantée qui s'étend sur une largeur de 9,84m et sur toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant que ce vaste espace planté s'accompagne d'une reconstruction d'une partie de l'intérieur d'îlot, à savoir, un ensemble de 9 unités bâties le long du mitoyen de droite (n°4-6) ; sur une largeur de +/- 4,10m et une hauteur de +/- 4m ;
- considérant que le programme proposé se répartit comme suit :
  - au sous-sol : 13 caves privatives, une buanderie commune, un local poussettes, un local pour le matériel de nettoyage et d'entretien et sous les 9 unités en intérieur d'îlot un vaste local réserve/cave ;
  - au rez-de-chaussée : un local pour vélos de 22 emplacements dont 5 pour vélos de type cargo, un local poubelle, un local entretien, un local pour le rangement du matériel pour l'entretien du jardin, le hall commun et l'accès aux 9 unités en intérieur d'îlot et au jardin ;
  - au 1er étage : 2 appartements 1 chambre ;
  - du 2<sup>ème</sup> au 6<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres et 1 studio par étage ;
  - au 7<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 3 chambres ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que pour permettre de dégager un plateau dans sa globalité, le noyau de circulation a été déporté vers le mitoyen de gauche ; qu'au regard de la forme trapézoïdale de la parcelle, façade de 9,50m à rue et 14,50m à l'arrière, la position du nouveau noyau de circulation apparaît comme une solution plus adaptée ;
- considérant que, dans un souci de cohérence, la demande prévoit de reporter également les espaces techniques sur la partie gauche de l'immeuble ; que ce principe permet de dégager une zone de forme géométrique régulière afin d'aménager les appartements ;
- considérant que les logements proposés répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; qu'à l'exception du 1<sup>er</sup> étage, les appartements sont tous traversants ; qu'ils profitent de grands espaces séjour/salle à manger/cuisine et de grandes chambres confortables ;
- considérant de plus, que les studios projetés sont envisagés dans la présente demande de permis comme studios indépendants, mais qu'ils pourraient facilement permettre l'habitat de type Kangourou offrant à des membres d'une même famille d'habiter ensemble dans des entités distinctes mais reliées entre elles ;
- considérant que, bien que les plans de la présente demande représentent les studios comme entités indépendantes ; qu'il est aisément possible de les rendre accessoires aux logements 2 chambres en créant une porte dans la baie maçonnée déjà prévue à cette effet ;
- considérant que les aménagements proposés se veulent résolument polyvalents, offrant une certaine flexibilité dans le temps pour les logements ; que cette proposition offre une nouvelle manière d'habiter la ville ;
- considérant que, du point de vue de l'implantation, la façade projetée est prévue dans l'alignement des façades voisines ;
- considérant que, du point de vue de la volumétrie, la demande prévoit d'aligner la façade arrière sur le voisin de droite (n°4-6), que cette implantation porte la profondeur de la construction à 15 m ; qu'elle prévoit également de se raccorder au niveau de la corniche du bâtiment de gauche (n°102 avenue Louise) et prévoit de raccorder le volume en recul au 7<sup>ème</sup> étage au niveau du volume en recul du voisin de droite (n°4-6 rue Blanche) ;
- considérant que la volumétrie projetée, 15m hors terrasse, déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), en ce que celle-ci dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil voisin le moins profond, voisin de gauche, sans qu'aucun retrait latéral ne soit prévu ;
- considérant cependant que par rapport au contexte urbain, le voisin de gauche apparaît comme anormalement peu profond, 8,90m ; que le voisin de droite, quant à lui, plus profond ; qu'au regard du contexte urbain dans lequel s'inscrit la présente demande, la profondeur moyenne des immeubles est proche des 15,0m de profondeur ;
- considérant également que l'immeuble actuel possède une profondeur de 18,50m ; que la demande propose de limiter la profondeur du nouvel immeuble à 15,0m hors terrasse ; que cette profondeur est une amélioration de la situation actuelle ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;
- considérant que cette volumétrie est complétée par des terrasses en façade arrière ; qu'au 1<sup>er</sup> étage une terrasse est aménagée sur la toiture des 9 unités prévues en intérieur d'îlot ; que cette terrasse possède une profondeur de 5,90m ; qu'aux étages supérieurs des terrasses sont également prévues, qu'elles possèdent une profondeur de 2,80m ;
- considérant que l'ajout de terrasses aggrave la dérogation au R.R.U. titre I art.4 en ce qu'aux étages, elles portent la profondeur de la construction à 17,80m et au 1<sup>er</sup> étage, bien que située sur la toiture d'un volume bâti, la terrasse porte la profondeur de la construction à 20,90m ;
- considérant également que le garde-corps de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que celui-ci n'est pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant cependant que ces terrasses présentent une belle superficie, 16m<sup>2</sup> de moyenne ; qu'elles sont toutes implantées en recul par rapport aux mitoyens voisins et n'induisent pas de vues directes chez ceux-ci ; que de plus elles permettent d'améliorer le confort des appartements en offrant un espace extérieur en ville ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit un 7<sup>ème</sup> étage qui abrite un appartement traversant de 3 chambres ; que cet étage est implanté en recul de 1,50m par rapport à l'aplomb de la façade avant ; qu'en profondeur il s'aligne sur la 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant cependant, que ce volume en recul possède une hauteur de 4,23m par rapport à la corniche ; que cette hauteur entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus bas (voisin de gauche) de plus de 3,0m et en ce qu'il dépasse la hauteur du profil voisin le plus haut (voisin de droite n°4-6 rue Blanche) ;
- considérant que les constructions voisines possèdent chacune un étage technique en toiture ; que ces étages sont implantés en recul par rapport à l'aplomb des façades avant et arrière ; que le 7<sup>ème</sup> étage de la présente demande, bien qu'en recul, ne s'aligne pas aux étages techniques des bâtiments voisins ;
- considérant néanmoins, bien que ce volume déroge au R.R.U., celui-ci permet d'aménager un appartement 3 chambres confortable et conforme aux normes actuelles en vigueur ; que celui-ci est traversant et profite d'un ensoleillement optimal en ce que l'espace de vie de cet appartement profite de grandes baies vitrées sur chacune des façades ; que par ailleurs ce volume ne porte pas préjudice aux qualités d'habitabilité des parcelles voisines et s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 sont acceptables ;
- considérant qu'en parallèle à ces 13 nouveaux logements, la demande prévoit de démolir les constructions existantes en intérieur d'îlot au profit d'une large zone végétalisée de pleine terre ; que celle-ci s'étend le long du mitoyen de gauche sur toute la profondeur de la parcelle et sur une largeur de 9,84m ;
- considérant que la verdure de cet intérieur d'îlot est une plus-value pour ce quartier dont les intérieurs d'îlot sont densément bâtis ; que les aménagements paysagers projetés sont dédiés aux logements ; que ceux-ci sont envisagés comme jardin collectif ; que celui-ci se répartit entre zones totalement plantées, espaces de détente, potagers ainsi qu'une aire de sport ; que de plus son implantation correspond à la partie la plus ensoleillée de la parcelle ;
- considérant que ce vaste espace planté s'accompagne d'une reconstruction d'une partie de l'intérieur d'îlot, à savoir, un ensemble de 9 unités bâties le long du mitoyen de droite (rue Blanche n°4-6) ; sur une largeur de +/- 4,10m et une hauteur de +/- 4m ; qu'elle n'implique pas de rehausse des mitoyens ;
- considérant que ces unités possèdent une superficie de 12m<sup>2</sup> ; qu'elles sont imaginées comme connexes aux logements et qu'elles sont envisagées comme espaces flexibles en termes d'usages (espace bureau, atelier, espace détente, espace de jeu pour enfants, espace pour le sport...) ;
- considérant que ces unités sont pensées comme des « oasis » dans un cadre verdoyant ; que ces espaces sont proposés comme des îlots de fraîcheur en ville ;
- considérant que l'accès à ces unités se fait via un large couloir commun au rez-de-chaussée ; que la toiture de ce nouveau volume est pensée en débord afin de créer un cheminement « pieds secs » le long de sa façade ; que la toiture est aménagée en toiture verte intensive ; que celle-ci possède une épaisseur supérieure à 0.30m permettant un enracinement profond de végétaux ainsi que la création de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que ces nouvelles unités sont bâties sur toute la profondeur de la parcelle ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce que la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
- considérant cependant que la demande propose une amélioration de l'intérieur d'îlot par la création d'une large zone végétalisée ; que la construction de ces 9 unités sur toute la profondeur de la parcelle permet d'établir un dialogue entre l'espace extérieur et activités connexes ; que ces unités offrent une façade continue ouverte sur le jardin ; que les dimensions généreuses de la nouvelle zone végétalisée constitue une réelle amélioration de cet intérieur d'îlot ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;
- considérant que ces unités sont présentées comme des unités accessoires au logement ; que cependant les plans de la présente demande n'indiquent pas qu'il s'agit de locaux accessoires aux logements ; qu'il y a dès lors lieu de déterminer précisément que ces unités sont des locaux accessoires aux logements et ne peuvent en aucun cas être dédiés à une activité commerciale ou à une surface habitable ;
- considérant que la demande ne prévoit pas d'emplacements de parking dans la reconstruction de l'immeuble ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre VIII art.6 nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que pour compenser ce choix, la demande prévoit un local vélos de 22 emplacements dont 5 vélos cargos ; que la superficie de ce local est de 53m<sup>2</sup> ; qu'il est accessible directement depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant que le choix de ne pas créer de parking est directement lié à l'intention du demandeur de mettre sur le marché un nouveau type d'habitat dont l'intention est de mettre en avant une mobilité douce ;
- considérant également que le bien se situe à deux pas de l'avenue Louise, en zone d'accessibilité B au R.R.U. ; que le demandeur précise également qu'il est possible de louer ou d'acheter des parkings privés dans les alentours ;
- considérant de plus que la construction d'un parking impliquerait soit de reconstruire en intérieur d'îlot, soit de prévoir un parking en sous-sol ;
- considérant que la reconstruction d'un parking en intérieur d'îlot serait en contradiction avec la qualité de l'intérieur d'îlot planté et verdurisé ; que cette solution ne permettrait pas de retrouver la qualité d'un jardin de pleine terre ;
- considérant que la présente demande s'inscrit dans une démarche où la mobilité douce est mise en avant ; que de plus le demandeur prévoit d'acquérir un certain nombre de parking dans le quartier ; que ceux-ci pourraient être proposés aux futurs occupants ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre VIII art.6 est acceptable ;
- considérant que la façade est traitée sur une épaisseur de 0,80m ; que ce concept est envisagé afin tout d'abord de pouvoir intégrer dans son épaisseur des balcons qui apparaissent comme inclus dans le volume construit ; et d'autre part, vu son épaisseur la façade permet d'ombrager les baies largement vitrées en été ;
- considérant que la façade se compose de trames verticales en terre cuite émaillée de teinte blanche et des bandeaux horizontaux de teinte noire marquant les différents niveaux de l'immeuble ;
- considérant que le rez-de-chaussée est traité avec un large passage offrant une large visibilité vers l'intérieur d'îlot ; que ce passage est fermé par une grille légère à barreaux assez fins que pour cette vue vers l'intérieur d'îlot soit préservée à tout instant ;
- considérant que la structure verticale de la façade est composée d'une structure bois recouverte de terre cuite émaillée ; que la structure en bois est un choix durable en cohérence avec les intentions globales du projet ; que ce matériau est également privilégié pour les parois intérieures du projet ;
- considérant que la notice explicative motive cette façade comme étant flexible ; à la fois sur la facilité de démontage/remontage de ses différents éléments et à la fois sur le choix des pleins implantés en fonction des espaces à éclairer ;
- considérant également que la notice explicative précise que les baies vitrées issues des pleins et des vides sont basées sur les proportions des maisons de Maître située sur le côté opposé de la rue ; qu'il est précisé également que la verticalité du parement est un rappel du béton architectonique strié du bâtiment voisin de gauche (n°102 avenue Louise) ;
- considérant que s'ajoute aux trames verticales et horizontales de cette façade, des balcons en débord ; que ce débord varie de 0,50m à 0,70m maximum par rapport à la limite de la façade ; que les balcons des étages 2,4 et 6 entraînent une dérogation au R.B. art.74 en ce que dans les voies publiques de plus de 6,0 m, il peut être établi aux étages des saillies ne dépassant pas 0,50m ; que latéralement et à l'extrémité des bâtiments, toutes les saillies de ces constructions seront inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté ;
- considérant que l'épaisseur totale de ces balcons (épaisseur de façade comprise) varie de 1,10m à 1,30m ; qu'ils sont moins profonds que le débord présent en façade avant du bâtiment voisin de droite (rue Blanche n°4-6) ; que ceux-ci profitent aux studios et permettent d'en améliorer leur confort ; que leur design est en harmonie avec la façade et la grille d'entrée prévue au rez-de-chaussée ; que dès lors la dérogation au R.B. est acceptable ;
- considérant que la façade projetée offre, avec ces lignes horizontales, une réponse au contexte urbain qui l'entoure en ce que ces lignes renforcent l'horizontalité des baies des bâtiments voisins ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que cette façade d'une profondeur de 0,80 cm est étudiée pour combiner à la fois la fonction de résistance au feu entre étage (compartiment) et aussi la protection solaire de la façade ; que grâce à celle-ci, des stores extérieurs ne sont pas nécessaires ce qui permet de s'assurer que la façade reste la plus ouverte possible sur l'extérieur ;
- considérant que, bien que la nouvelle façade apparaisse résolument contemporaine, le parement texturé en terre cuite de teinte claire s'intègre avec le parement texturé de teinte pierre de France du bâtiment voisin de gauche ;
- considérant que la façade arrière est pensée identiquement comme la façade avant faisant de cet ensemble un ensemble cohérent ;
- considérant que les équipements prévus ont été étudiés pour limiter au strict minimum l'implantation des équipements techniques en toiture ; que des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ; que ces panneaux ont pour objectif de couvrir la totalité de la consommation électrique des communs ;
- considérant que le projet prévoit la mise en place d'un 1er système de temporisation de 8m<sup>3</sup> en toiture haute, permettant de conduire de l'eau propre vers la citerne de récupération de 12m<sup>3</sup> ; que les eaux de cette citerne sera réutilisée pour les WC des logements, pour les parties communes et pour la construction des bâtiments en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'un second système de temporisation est prévu sur la toiture des constructions en intérieur d'îlot ; que le trop-plein de la toiture intensive permettra de drainer la zone paysagère de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet s'inscrit dans le paysage urbain qui l'entoure ;
- considérant que les techniques en toiture sont intégrées à l'architecture du bâtiment ;
- considérant que la demande se veut résolument tourner vers une nouvelle manière d'habiter la ville ; que les aménagements mis en œuvre pour atteindre cet objectif sont réellement qualitatifs ;
- considérant qu'une incohérence apparaît dans le formulaire de demande de permis de la présente demande et la situation de droit de l'immeuble ; en ce qu'une partie du rez-de-chaussée est dédié à un équipement d'intérêt collectif en situation de droit alors que le formulaire de demande stipule, quant à lui, uniquement du logement ;
- considérant que le cabinet médical ne semble pas lié à un des logements existant de l'immeuble en situation de droit ; que dès lors celui-ci ne peut être considéré comme du logement en situation de droit ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de lever l'incohérence de ce cabinet médical dans le formulaire de demande ; que vu que la présente demande porte sur le changement de destination de cet équipement d'intérêt collectif en logement ; que dès lors des charges d'urbanisme seront appliquées sur cette nouvelle superficie de logement ;
- considérant cependant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) dans son avis du 17/12/2021, remet un rapport de prévention incendie défavorable ; que les raisons de ce refus concernent l'absence d'une installation de sprinklage, l'absence d'une seconde voie d'évacuation « autonome » pour l'appartement mono-orienté et une implantation des balcons en quinconce qui ne permet pas de garantir le compartimentage vertical entre appartements ;
- considérant que à la suite de ce rapport défavorable, l'avis de la commission de concertation doit obligatoirement être défavorable ;
- 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 tel que présenté.**

**Un avis favorable pourrait être émis à condition :**

- d'identifier clairement que les unités bâties en intérieur d'îlot sont des unités accessoires au logement et qu'elles ne sont pas dédiées à des locaux habitables ;
- de lever l'incohérence présente au cadre VII du formulaire de demande ;
- d'obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande modifiée.



**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: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S457/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Servandoni 47 - 49 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelrahman El Bouzakhi

Objet / Betreft: construire un immeuble de 6 logements avec 6 emplacements de parking (lot 3+4)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé « 5 loten voor éénggezinswoning met uitsluiting van appartementsgebouwen », rue Servandoni n° 39 - 1130 Bruxelles Rue Servandoni n° 39 - 1130 Bruxelles (n°AN1091: lot n°3 et 4, délivré le 26/05/1999), modifié par le Permis de Lotir (P.L.) non périmé regroupant les deux lots (n°AN2514: lot n°3 et 4, délivré le 22/10/2015), modifié par le Permis de Lotir (P.L.) non périmé « modification du permis de lotir référence AN 1091, déjà modifié avec la référence AN 2514 » (S673/2020 : lot n°2, délivré le 06/04/2021) ;
- 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 28/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/11/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble de 6 logements avec 6 emplacements de parking (lot 3+4) ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants : dérogation au permis de lotir n°AN1091, dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) et dérogation au R.R.U. titre I art. 3 (implantation de la construction - façade avant) et art.6 toitures (éléments techniques);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 22/11/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 01/12/2021 ;
- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide ;
- considérant que pour la parcelle de gauche (n°43 et 45), un permis d'urbanisme a été délivré le 19/07/2018 (réf. P.U. S1131/2015), objet « construire un immeuble de 6 logements (rez+2) » ;
- considérant que la parcelle de droite est un terrain non bâti ;
- considérant que la parcelle se situe dans un quartier résidentiel, composé de terrains encore en friche et de maisons unifamiliales mitoyennes dont les gabarits moyens sont R+2+toiture à versants, que le Permis de Lotir AN2514 autorise le regroupement de 2 parcelles (n°47 et 49) afin d'y bâtir un immeuble à logements multiples ;
- considérant qu'un permis de lotir a été délivré le 06/04/2021 (réf. P.U. S673/2020) pour ce bien, que ce permis de lotir a pour objet la « modification du permis de lotir référence AN 1091, déjà modifié avec la référence AN 2514 » ; que ce permis autorise fusion des deux lots pour la construction d'une habitation multifamiliale dont la profondeur de construction peut s'élever à 15,0m ;
- considérant que la demande consiste en la construction d'un immeuble de 6 appartements et 6 emplacements de parkings ; que le gabarit hors sol est de R+2 surplombé d'une toiture plate ; que l'emprise projetée de cette nouvelle construction est de 14,40 m de largeur sur une profondeur de 15 m, que la hauteur de façade est de 9 m, que la toiture plate est une toiture verdurisée ;
- considérant que le bâtiment de gauche (n°45) est construit 0,05m en arrière de l'alignement ; que l'implantation de la présente demande doit être prévue dans le prolongement des voisins n°45 à n°53 afin de conserver un alignement cohérent ;
- considérant que l'immeuble projeté se présente comme suit :
  - au sous-sol : 6 caves privatives, les locaux compteurs, 1 local poubelle, 6 places de parking dont 1 place PMR ainsi que 6 emplacements de parking pour vélos, un local supplémentaire pour le parking de poussettes d'enfant et 7 emplacements vélos suspendus ;
  - au rez-de-chaussée : la rampe d'accès au parking sur la droite de l'immeuble, l'entrée au centre et 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ;
  - aux 1er et 2ème étage : 2 appartements 2 chambres traversants avec terrasse en façade arrière à chaque étage ;
- considérant que les aménagements projetés répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant cependant que dans ces aménagements, les portes intérieures dérogent au R.R.U. titre IV art.10 portes intérieurs, en ce que la longueur des murs situés dans le prolongement des portes fermées, du côté des poignées, n'est pas de 0,50m ;
- considérant également que la demande prévoit un ascenseur ; que les dimensions de la cabine projetée sont de 1,0x1,2m ; que celles-ci dérogent au R.R.U. titre IV art.11 ascenseurs en ce que les dimensions minimales pour un ascenseur PMR doivent être d'au minimum 1,40m de profondeur et de 1,10m en largeur ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que les prescriptions du titre IV du R.R.U. s'appliquent sur les parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseur jusque et y compris la porte d'entrée des logements ;
- considérant que l'accès aux personnes à mobilité réduite doit être assuré ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les aménagements intérieurs afin que ceux-ci leur permettent un accès aisé, que dès lors les dérogations au R.R.U. titre IV art.10 et art.11 ne sont pas acceptables ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que la demande prévoit la création d'un parking en sous-sol, que celui-ci s'étend sur une profondeur de construction de 20m ; que dès lors la profondeur du sous-sol dépasse de 5m la profondeur de construction du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il n'existe pas de prescription spécifique pour le sous-sol, que le P.L. précise que toute construction d'un sous-sol est soumise à l'obtention d'un permis de construire préalable ;
- considérant que la profondeur de ce parking permet d'y aménager les locaux communs et techniques et également les 6 places de parkings nécessaires pour répondre aux réglementations en vigueur ; que de plus, cette profondeur permet de créer une place de parking PMR ;
- considérant de plus la profondeur projetée ne dépasse pas la pente naturelle du terrain ; que dès lors il n'est pas visible à partir des constructions voisines ;
- considérant cependant que les emplacements de parking situés au-delà des 15,0m de profondeur possèdent une hauteur sous-plafond de 2,0m ; que cette hauteur n'est pas conforme au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond en ce que celui-ci précise que la hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres sous plafond ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction, que cette hauteur est directement liée à la pente naturelle du terrain ; que le parti pris de la présente demande est de ne pas rendre visible le volume du parking depuis les constructions voisines ; que cette intention est positive ; que vu que la demande prévoit de creuser pour créer ce parking en sous-sol et que la dérogation est de 0,20m, que dès lors le niveau de parking en sous-sol pourrait légèrement plus bas afin d'être conforme au R.R.U. ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond n'est pas acceptable ;
- considérant que les appartements du rez-de-chaussée sont accompagnés d'une terrasse privative ainsi que d'un jardin ; que du côté du voisin de gauche cette terrasse est délimitée par la rehausse du mitoyen voisin autorisé dans le PU délivré en 2018 pour les n°43 et n°45 ; que du côté du voisin de droite, elle est délimitée par la plantation d'une haie vive et que pour séparer les terrasses de chaque appartement des bacs à plantes sont prévus pour permettre une intimité aux habitants lorsqu'ils sont à l'extérieur ;
- considérant que des terrasses sont également prévues aux étages ; que celles-ci possèdent une profondeur de 2,0m portant ainsi la profondeur de construction à 15,0m ; que cette profondeur a été autorisée dans le permis de lotir délivré le 06/04/2021 (réf. P.U. S673/2020) ;
- considérant également que la toiture de la partie plus profonde du rez-de-chaussée est aménagée en terrasses pour les appartements du 1er étage ; que ces terrasses sont bordées de garde-corps, que ceux-ci induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 (éléments techniques) en ce qu'ils ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant que ces terrasses, d'une superficie de +/- 10m<sup>2</sup> permettent d'offrir un espace extérieur aux pièces de vie de ces appartements ; qu'elles améliorent les qualités de vie de ces appartements ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que l'immeuble projeté prévoit de reprendre, en façade, le rythme des anciens lots 3 et 4 en termes de gabarits ; qu'il prévoit également de suivre la pente de la rue afin de mieux se connecter aux bâtiments adjacents ; que cette rythmique est conforme aux P.L. AN1091 et AN2514 ; que les proportions de cet immeuble par rapport à l'échelle du bâti et de la rue sont en harmonie avec le contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant cependant qu'une bretèche est prévue en façade avant, que celle-ci possède une saillie de 1,0m par rapport à la façade ; qu'elle déroge au R.B. art.74 saillies et au permis de lotir en ce que celle-ci dépasse l'alignement de la façade de plus de 0,90m ; que de plus elle est établie, sur son angle de gauche, à une hauteur inférieure à 3m au-dessus du niveau du trottoir et qu'aux étages les faces de cette bretèche ne sont pas largement vitrées ;
- considérant que cette bretèche consiste d'un volume en panneaux de fibrociment, que ses proportions ne donnent pas l'impression d'écraser l'immeuble ; que cependant une bretèche est par définition un espace plus ouvert, y compris sur les côtés et que son but est d'offrir des vues latérales depuis l'intérieur ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que la rue est en pente ; que la hauteur de l'angle gauche de cette bretèche se situe à une hauteur de 2,76m au lieu de 3m ; que cette bretèche profite aux logements ; que ses planchers sont donc alignés aux planchers des étages ;
- considérant cependant que pour être en harmonie avec l'immeuble voisin de gauche, dont la bretèche dépasse de 0,90m, il y a lieu de limiter la saillie également à 0,90m ;
- considérant dès lors que moyennant ces modifications, la dérogation au R.B. art.74 saillies et au permis de lotir sont acceptables ;
- considérant que la façade projetée prévoit de s'inspirer de matériaux mis en œuvre dans le quartier (brique et pierre bleue) que la demande prévoit une façade principale en briques de parement de ton gris/brun nuancé, un soubassement en pierre bleue et des châssis en aluminium de teinte gris/noir ;
- considérant que la façade et les matériaux projetés sont en harmonie avec les constructions voisines et s'accordent au permis délivré le 19/07/2018 (réf. P.U. S1131/2015) pour le voisin de gauche ;
- considérant cependant que la demande prévoit d'implanter la porte d'entrée de l'immeuble en recul par rapport à l'alignement de la façade ; que ce recul est de 1,07m ; que dès lors cette porte déroge au R.R.U. titre I art.3 implantation en ce que du côté de la voie publique la façade de la construction est implantée à l'alignement ou le cas échéant au front de bâtisse ;
- considérant qu'il s'agit d'une rue en pente ; que ce recul permet de créer une petite rampe d'accès pour les PMR ; que celle-ci est incluse dans le volume bâti ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.3 est 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 sous réserve de :

- réduire la saillie à 0,90m par rapport à l'alignement de la façade ;
- prévoir un ascenseur accessible aux PMR ;
- revoir les portes intérieures pour permettre un accès aisé aux PMR ;
- prévoir une hauteur de minimum 2,20m sous-plafond sur toute la surface du parking en sous-sol ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au permis de lotir et au R.B. art.74 saillies et au R.R.U. titre I art.3 implantation et art.6 toitures éléments techniques sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

Considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois de Haren (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 22 – Bruxelles-Haren – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B556/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Bons Enfants 23 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur David De Nutte

Objet / Betreft: créer une cave, modifier la façade avant, construire une pergola et un cabanon, effectuer des travaux de structure (mise en conformité); démolir la toiture à versants du bâtiment principal et rehausser l'immeuble d'un étage, démolir les deux annexes arrières, construire une nouvelle annexe à toiture plate végétalisée, et aménager une piscine de 9m<sup>2</sup>

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

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:**

**REPORTÉ pour visite sur place.**



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: J617/2018 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Jules Van Praet 8 - 10 1000 Bruxelles  
Boulevard Anspach 71 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMRECA SA (VYNCKE)

Objet / Betreft: Réunir deux surfaces commerciales (Horeca), régulariser la terrasse couverte sur l'espace public, modifier les bureaux et les logements aux étages et modifier les façades du rez-de-chaussée et de l'entresol.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):  
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J277/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jean Laumans 13 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Delijaj - Pjetri

Objet / Betreft: d'une part, créer des pièces habitables dans les combles existants et remplacer les châssis en façade à rue ( mise en conformité); et d'autre part, étendre et transformer la façade arrière, créer des lucarnes sur les deux versants de la toiture et réaménager les espaces intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

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 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 à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande vise à d'une part, créer des pièces habitables dans les combles existants et remplacer les châssis en façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, étendre et transformer la façade arrière, créer des lucarnes sur les deux versants de la toiture et réaménager les espaces intérieurs ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 décembre au 16 décembre 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'article 6 du Titre I du RRU ( hauteur de construction) ;
- vu l'absence de réaction ;
- Vu l'avis du SIAMU, référencé T.2019.0255/2/APB/ac daté du 5.10.2021 visant un avis favorable moyennant les condition susmentionnées dans son rapport ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante de droit sont les suivantes :
- le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti en ordre fermé et à l'alignement ;
- la maison concernée par la demande fait partie d'un ensemble de maisons mitoyennes construites vers 1930, d'une typologie et gabarit analogues ;
- la construction de la maison résulte de la mise en œuvre du permis référencé TP420.61 en 1931 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- la situation existante de droit autorise l'aménagement d'une cuisine et d'une salle à manger à chaque niveau du rez-de-chaussée au 2nd étage, un garage au rez-de-chaussée, une cage d'escalier qui distribue l'accès à chaque niveaux, un sous-sol avec caves, ainsi que des combles non aménagés ;
- la maison s'inspire du style l'Art Déco, de composition asymétrique, comprenant un bow-window de plan trapézoïdal, sous terrasse à garde-corps en fer forgé devant un triplet, et surmontant une porte de garage ;
- la façade est en briques beiges, rehaussée d'éléments en pierre bleu et en enduit de ton blanc ;
- son gabarit se compose d'un rez-de-chaussée et deux étages recouvert d'une toiture à double versant ;
- la maison de gauche (n°15) est d'un gabarit plus haut et moins profond ;
- la maison de droite (n°11) est légèrement plus basse et plus profonde ;
- la parcelle présente une zone de cour et jardin orientée nord-est ;
- considérant que la situation existante de fait diffère de la situation existante de droit comme suit :
  - la façade à rue présente une composition légèrement différente de celle dessinée sur les plans d'origine, s'inspirant davantage de la maison mitoyenne n°15 et de fait, diffère de l'élévation de la situation existante de droit ;
  - les châssis de la façade avant ont été remplacés par du PVC, excepté les portes d'accès garage et entrée de la maison maintenues en bois avec imposte vitrée ;
  - les combles ont été aménagées en pièces habitables complémentaires ;
- considérant que la façade à rue bien que différente de l'élévation reprise dans le permis de 1931 semble avoir été réalisée à la même époque, vu les matériaux mis en œuvre et l'inspiration de la façade à rue mitoyenne ;

### Nombre de logement existant :

- considérant que l'examen des plans d'origine permet d'identifier l'existence d'une cuisine, d'un séjour et salle d'eau sous forme de studio au rez-de-chaussée, de 2 appartements (2ch) aux 1er et 2ème étages ;
- considérant que l'historique des compteurs répertorie l'existence de 3 compteurs gaz et 3 compteurs électricité distincts existants et antérieurs à 1993 ;
- considérant que l'historique des domiciliations conforte l'existence de 3 unités de logements distincts antérieurs à 1993 ;
- considérant que les 3 unités de logements au sein de la maison peuvent être confirmées sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga et ne peut être à priori contesté ;
- considérant que le programme vise à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis d'urbanisme et de proposer 4 unités de logement au sein de la maison en augmentant le volume et de fait les espaces intérieurs ;
- considérant que les actes et travaux proposés par la demande sont les suivants :
  - démolition partielle de la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
  - démolition d'une petite annexe arrière accolée au mur mitoyen droit ;
  - construction d'une annexe arrière à toit plat limité au rez ;
  - fermeture des deux terrasses arrière du 1er et 2ème étage (mise en conformité) ;
  - construction d'un escalier entre le 2ème et le 3ème étage (mise en conformité) ;
  - installation de deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre en versant arrière ;
  - réaménagements des espaces intérieurs (nouvelles cloisons) ;
  - remplacement des châssis des façades avant et arrière par du PVC avec maintien de la corniche, de la porte de garage et d'accès piéton en bois (mise en conformité) ;
  - pose d'un isolant avec enduit en façade arrière ;
  - le gabarit de l'annexe arrière proposée au rez-de-chaussée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que l'annexe arrière telle que proposée en façade arrière dépasse en hauteur le profil de la construction la plus haute ;
- considérant que la maison mitoyenne droite (n°11) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme référencé TP81122 délivré en 1967 autorisant l'agrandissement d'annexes arrière ;
- considérant que l'annexe de la maison mitoyenne gauche (n°15) apparaît sur les plans d'origine et les photos aériennes le confirme avec certitude depuis 1996 ;
- considérant que le projet prévoit une nouvelle annexe arrière, dont le volume s'inscrit dans la prolongation du rez-de-chaussée de la maison et sur une profondeur qui s'aligne à l'annexe de la maison voisine de droite ;
- considérant que l'annexe est limitée au rez-de-chaussée et recouverte d'une toiture plate sur une hauteur de 3.10m bordée d'un acrotère sur une hauteur de 0.13m ;
- considérant que la construction de cette annexe vise la réhausse partielle du mur mitoyen gauche sur une hauteur de 0.40m sur une distance de 1.10m ;
- considérant que le profil mitoyen droit a une hauteur de 3.00m et une profondeur alignée à l'annexe projetée ;
- considérant que le profil mitoyen gauche a une hauteur de 3.73m et ponctuellement de 2.88m et une profondeur qui se situe en recul de +/-1.00m par rapport à la profondeur de l'annexe projetée ;
- considérant que le toit plat, non accessible comporte une verrière et un lanterneau permettant d'améliorer l'éclairage d'une partie du séjour et d'une chambre ;
- considérant que le dépassement en hauteur proposée par l'annexe projetée n'est pas de nature à réduire l'ensoleillement des parcelles voisines, vu qu'elle est minime et qu'elle longe le toit plat des annexes voisines ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable ;

### Le nombre d'unité de logement proposé par la demande et normes d'habitabilité :

- considérant que la demande vise à adjoindre un logement supplémentaire portant le nombre de logements à 4 unités de logements répartis comme suit :
  - au rez-de-chaussée, un logement mono-orienté comprenant une chambre et une cuisine ouverte sur le séjour, avec vue sur le jardin ;
  - aux 1er et 2ème étages : maintien des deux logements existants (2 chambres) avec modification de volume (intégration de la terrasse arrière à l'espace intérieur en obturant la baie) ;
  - au 3ème étage : création d'un studio de 48m<sup>2</sup> avec construction d'une mezzanine à destination de rangement ;
- considérant que la demande prévoit le réaménagement du sous-sol en prévoyant la création de 4 caves dont la superficie varie entre 14m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup>, 6m<sup>2</sup> et 2m<sup>2</sup> ;
- considérant que les plans ne précisent pas la situation des compteurs gaz, électricité, ni la présence d'un local poubelle ;
- considérant qu'il conviendrait de préciser la situation des compteurs électricité /gaz et de veiller à ce qu'ils restent accessibles pour tous les occupants de l'immeuble ainsi que de prévoir un local poubelles fermé et accessible aux résidents ;
- considérant que la demande prévoit au rez-de-chaussée, le maintien du garage, le réaménagement du logement existant au rez-de-chaussée ainsi qu'un local vélos/poussettes d'une superficie de 6m<sup>2</sup> ;
- considérant que les dimensions du local vélos sont de 2.25m x 3.08m, soit une capacité fonctionnelle pour 2 vélos ;
- considérant que Bruxelles Environnement (BE) recommande de prévoir 1 vélo par chambre ;
- considérant que la demande prévoit de rajouter un logement (1ch) aux 3 unités existantes, ce qui induit un total de 6 chambres ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que la proposition de concevoir un local fermé pour les vélos/poussette, facilement accessible au rez-de-chaussée est appréciable mais que ses dimensions ne sont pas suffisantes à l'égard du nombre de logement proposé ;
- considérant que la répartition de ces logements telle que proposée entraînent des dérogations aux normes d'habitabilité prescrites par le titre II du RRU ;
- considérant que le logement projeté au rez-de-chaussée prévoit une cuisine intégrée au séjour d'une superficie de 26.7m<sup>2</sup> alors que l'article 3 du Titre II du RRU prévoit une superficie de minimum 28m<sup>2</sup> ;
- considérant que la dérogation est minime et que la gestion spatiale de ce séjour / cuisine permet tout de même d'aménager un espace de vie confortable qui de plus s'ouvre sur le jardin ;
- considérant que la demande améliore le logement existant en le dotant d'une chambre de 15m<sup>2</sup>, d'une salle de bain de 4m<sup>2</sup> ;
- considérant vu les motifs exposés, que la dérogation à l'article 3§1 3° du Titre II du RRU est acceptable ;
- considérant que le logement projeté au rez-de-chaussée prévoit un local WC dépourvu de SAS par rapport au salon et présente une dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU ;
- considérant que ce local WC s'ouvre sur le hall d'entrée qui communique directement avec le séjour ;
- considérant que le local WC ne s'ouvre pas directement sur le salon, qu'il s'agit d'une construction existante dont les dimensions ne rendent pas l'imposition d'un SAS à ce local WC comme indispensable ;
- considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU est acceptable ;
- considérant que la chambre située au 2ème étage coté rue présente une surface éclairante de 2.68m<sup>2</sup> pour une surface de 15.74m<sup>2</sup>, soit une lacune théorique de 0.47m<sup>2</sup> à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- considérant malgré cette faible dérogation, que la chambre bénéficie d'un apport suffisant de lumière naturelle ;
- considérant que le projet tel que proposé par la demande maintient les baies de la façade avant pour garder la cohérence du langage architectural du bien ;
- considérant que la dérogation est acceptable, vu qu'il est préférable de privilégier le maintien de la composition de la façade à rue et que les autres pièces d'habitation respectent les normes d'habitabilité ;
- considérant que la demande prévoit de mettre en conformité l'aménagement des combles situés au 3ème étage en studio d'une superficie plancher de 41m<sup>2</sup> ainsi que la construction d'un escalier dans la prolongation de la cage d'escalier existante entre le 2ème et le 3ème étage ;
- considérant que l'augmentation du nombre d'unité de logement au sein de la parcelle existante conduit à une superficie de terrain par logement de 37.5m<sup>2</sup> au lieu de 50m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'ajout d'une unité de logement au sein de l'immeuble participe à une surdensification au sein de la parcelle ;
- considérant qu'il conviendrait de réduire le nombre de logement prévu par la demande ;
- considérant que la demande pourrait envisager la fusion des deux derniers niveaux en un duplex et de prévoir une terrasse extérieur dans le versant arrière de manière à offrir un espace extérieur privatif ;

### L'élévation en façade avant :

- considérant que la demande maintient le gabarit existant de la façade avant en prévoyant la construction d'une lucarne avant à toiture plate ;
- considérant que cette lucarne est implantée en retrait de la corniche et sa largeur totale est inférieure au 2/3 de la largeur de la façade. ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant que le projet de lucarne est motivé par l'aménagement des combles en pièces habitables et qu'elle permet d'améliorer l'éclairage des combles et de prévoir des vues droites ;
- considérant cependant que les dimensions de la lucarne projetée participe à dénaturer la composition de la façade par son coté massif qui ne s'inscrit pas dans le rythme des baies des étages inférieurs ;
- considérant par ailleurs que la demande ne précise pas le type de revêtement, ni la nature des châssis prévus à l'endroit des lucarnes,
- considérant qu'il conviendrait de réduire le volume de la lucarne de manière à ce qu'elle s'intègre harmonieusement à la composition de la façade existante, voire de la supprimer ;
- considérant que la demande vise à maintenir la porte du garage et la porte d'accès à l'immeuble dans l'état d'origine en bois avec imposte vitrée ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis en bois par du PVC blanc ;
- considérant que ces travaux semblent avoir été réalisés avant 2009 ;
- considérant qu'il eut été préférable de prévoir un remplacement des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine afin de conserver et valoriser l'architecture de cette maison ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant cependant, qu'il est souhaitable de prévoir au moment du remplacement des châssis actuels de viser des châssis en bois avec des sections plus fines et une division apparente correspondant à la typologie de la maison ;

### L'élévation en façade arrière :

- considérant que la demande vise l'installation d'une lucarne dans le versant arrière ;
- considérant que cette lucarne implantée en retrait de la corniche est motivée par l'aménagement des combles en pièces habitables et qu'elle permet d'améliorer l'éclairage des combles et des vues droites ;
- considérant que la demande prévoit une transformation de la façade arrière en prévoyant la fermeture des baies des balcons aux 1er et 2ème étages par un châssis en PVC blanc munis de vitrage à imposte et un double ouvrant ;
- considérant que la fermeture des bacons existant s'inscrit dans l'alignement de la façade arrière existante ;
- considérant que la demande prévoit la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière ;
- considérant qu'il conviendra de préciser le ton choisi pour l'enduit de la façade arrière ainsi que le revêtement choisi pour les lucarnes et la nature de ses châssis ;

### Gestion des eaux pluviales :

- considérant que les plans de la demande précisent le maintien de la citerne d'eau pluviale existante et située à l'arrière de la maison et projetée sous l'annexe arrière ;
- considérant qu'il conviendrait d'indiquer la possibilité d'accès à la citerne et de préciser qu'elle récolte l'eau de la toiture plate de l'annexe projetée et les eaux de la toiture existante ;

### Remarques générales sur la demande :

- considérant que de manière générale, la demande visant l'extension arrière et les lucarnes n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements existants et ce malgré certaines dérogations ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- considérant cependant, que l'augmentation du nombre de logement au sein de l'immeuble existant entraîne une lacune en matière du nombre de caves privatives équivalent au nombre d'unité de logement, d'un local vélos/poussette pouvant accueillir un vélo par chambre au sein de l'immeuble ;
- considérant que la demande dépasse dès lors les capacités de la parcelle
- considérant de ce qui précède, que moyennant les modifications demandées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- ne pas prévoir de 4<sup>ème</sup> logement indépendant dans les combles ;
- supprimer la lucarne en façade avant ou la réduire ;
- préciser la localisation du local compteur, un local poubelle accessible à tous et conforme au Titre II du RRU,
- préciser les matériaux mis en œuvre à l'endroit des lucarnes et de leurs châssis ainsi que la tonalité de l'enduit prévu en façade arrière ;
- prévoir le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois ;
- préciser le moyen de la récolte des eaux pluviales au sein de la citerne d'eau existante ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations R.R.U. en ce qui concerne le Titre I, art. 4 (profondeur) et art. 6 (hauteur), et Titre II art.3 (superficie) et art.10 ( surface éclairante) 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1180/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Woeringen 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CPAS de Bruxelles - A.S.B.L. (Khalid ZIAN & Rita GLINEUR)

Objet / Betreft: Transformer et modifier la destination du bien de bureau et logement en équipement d'intérêt collectif ou de service public (salle de consommation à moindre risques).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

Réactions / Reacties: 7

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):

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

- attendu que le projet vise à transformer et modifier la destination du bien de bureau et logements en équipement d'intérêt collectif ou de service public;

- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

- vu que l'avis du SIAMU n'a pas encore été transmis ;

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH).

- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021 et que 7 réactions ont été introduites portant principalement sur la difficulté d'intégrer le projet dans un quartier d'habitation, de commerce et d'école ; qu'une des réactions demande une solution pour que les usagers de la salle n'attendent pas dans l'espace public avant d'être reçus ; que le reste des réactions manifestent des craintes par rapport à la sécurité et à la propreté dans le quartier ;

### En ce qui concerne l'affectation du bâtiment :

- considérant que le projet porte sur le changement d'affectation d'habitation et bureaux en équipement pour l'accompagnement de consommation (de drogues) à moindre risque ;
- considérant que le 16/11/2018 un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien afin de changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau en commerce et de créer un logement en triplex sur les étages supérieurs ;
- considérant que ce permis n'a jamais été exécuté, qu'il est par conséquent périmé et que la situation de droit correspond à la situation de départ préalable à la délivrance du permis de 2018, concrètement : bureaux au rez-de-chaussée et logements aux étages ;
- considérant que l'affectation projetée correspond effectivement à un équipement d'intérêt collectif et de service public ;
- considérant que la salle de consommation de drogues à moindre risque vise deux objectifs généraux : améliorer la santé publique et la tranquillité publique ; que ce dispositif ne constitue pas une facilitation de l'usage de drogues ; que ce système offre un environnement sécurisé, encadré par une équipe spécialisée, permettant une consommation supervisée en dehors de l'espace public ;
- considérant que cet équipement constitue une étape d'entrée dans le parcours de réduction des risques et de soin, jusqu'au sevrage, lorsque le processus d'accompagnement le permet ;
- considérant que cet équipement répond à un certain besoin ;

### En ce qui concerne le volume et les interventions à l'intérieur du bâtiment et l'esthétique du bien :

- considérant que le projet prévoit le maintien du niveau d'imperméabilisation totale de la parcelle, complètement construite en sous-sol ;
- considérant cependant, que le projet prévoit une diminution du volume bâti ; que le volume de la cour arrière est démolie au rez-de-chaussée, ce qui permet l'éclairage et la ventilation naturels des espaces de la partie arrière à cet étage ;
- considérant que la façade de la cour est isolée et ses châssis remplacés par des nouveaux en aluminium avec grilles de ventilation intégrées ;
- considérant que la cage d'escalier existante est conservée et qu'une nouvelle cage d'escalier est projetée au fond du bâtiment ;
- considérant, au regard des plans, que le projet respecte la structure du bâtiment existant et que la plupart des aménagements intérieurs consistent à des modifications des cloisonnements ;
- considérant que le bien est situé dans un quartier à haute valeur patrimoniale, entouré de biens repris dans l'inventaire de patrimoine architectural « Irismonument » et à proximité de plusieurs biens classés ; que le bien constitue, par conséquent, une valeur d'accompagnement dans son contexte bâti ;
- considérant que le projet prévoit le maintien du cimentage blanc existant aux étages supérieurs de la façade à rue ; que les menuiseries existantes en bois de ton brun foncé aux étages et en ton blanc au rez-de-chaussée, sont conservées ; que le revêtement existant en pierre bleue au rez-de-chaussée est conservé ; que la porte d'entrée existante en métal et verre avec motifs géométriques est conservée ;
- considérant cependant qu'on remarque des différences entre les situations existante et projetée des châssis du rez-de-chaussée, ce qui implique une contradiction avec la légende des plans présentés (« situation inchangée ») ; qu'il y a lieu d'intégrer des châssis correspondants à la situation projetée, dont la composition est plus harmonieuse et mieux intégrée dans l'ensemble ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 12/01/2022*

- considérant que le revêtement de façade en pierre bleue au rez-de-chaussée montre un état de détérioration visible à plusieurs endroits, avec des fragments de pierre manquants et d'autres fissurés ou tagués ; que le cordon décoratif qui sert de séparation entre la pierre bleue et le cimentage des étages en façade présente un état de début de détérioration ;
- considérant qu'il y a lieu de nettoyer, réparer et mettre en valeur la façade à rue ;

### Conclusions :

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

### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- **nettoyer et mettre en valeur la façade à rue ;**
- **modifier les châssis de la façade à rue au rez-de-chaussée selon la composition dessinée sur les plans de la situation projetée ;**
- **respecter les prescriptions de l'avis du SIAMU ;**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*