



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

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: V892/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de Vilvorde 312 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMET BRUXELLES - S.A. (Gillaume GROSJEAN)

Objet / Betreft: Construire un centre de regroupement et de tri de métaux (véhicules hors d'usage, déchets électriques et électroniques, batteries, etc.) et réaliser divers aménagements (locaux accessoires, coulisse végétale, passerelle carrossable)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/12/2021 - 06/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: V1102/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue de Vilvorde 312 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMET BRUXELLES - S.A.

Objet / Betreft: Centre de regroupement et de tri de ferrailles, de métaux, de frigos,...

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/12/2021 - 06/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/01/2022

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F701/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Frêne 67 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Hannes et Pascaline Carpentier-De Hertogh

Objet / Betreft: modifier la façade avant, et imperméabiliser totalement la zone de recul (mise en conformité), isoler par l'extérieur le 1er étage et le 2ème étage en façade avant avec du crépis sur isolant de ton blanc

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:

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 50-01 – 50-01 BIS QUARTIER VAN PRAET » ;
- 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 au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de non-aedificandi et en zone de construction d'habitations fermées au P.P.A.S. ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 07/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la façade avant, et imperméabiliser totalement la zone de recul (mise en conformité), isoler par l'extérieur le 1er étage et le 2ème étage en façade avant avec du crépis sur isolant de ton blanc ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/07/1953 (réf. TP 66004) ayant pour objet "de construire un immeuble à deux étages sur son terrain sis avenue du Frêne";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/01/2017 (réf. PU F1025/2016) ayant pour objet "agrandir et rénover une maison unifamiliale (démolition de la véranda et réalisation d'extensions en façade arrière)";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/01/2020 (réf. PU F33/2019) ayant pour objet "aménager les combles d'une maison unifamiliale et réaliser une lucarne en façade avant";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (dépassement par rapport à l'alignement) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01bis (Van Praet, 18-04-56) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre I du RRU en ce qu'un crépis sur isolant est prévu en façade avant et dépassera de 16cm par rapport à l'alignement au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 7 du PPAS en ce que le crépi sur isolant de ton blanc prévu en façade tranche visuellement avec les matériaux bruts des façades existantes à gauche comme à droite de l'immeuble, les parements des façades sur ce trottoir étant quasiment intégralement constitués de briques et de pierre ;
- considérant que le PPAS indique que « Les façades des constructions à ériger auront un réel caractère architectural et devront s'harmoniser entre elles, tant au point de vue des matériaux que des couleurs ou teintes de ceux-ci, de manière à former un ensemble répondant à l'esthétique générale du quartier Van Praet. » ;
- considérant que la façade avant du rez-de-chaussée en pierre bleu n'est pas isolé ;
- considérant les encadrements des châssis en quartz lavé ne sont pas isolés ;
- considérant qu'uniquement la partie recouverte de briques est isolée ;
- considérant que l'isolant permet d'améliorer les caractéristiques énergétiques de l'immeuble ;
- considérant néanmoins qu'il serait souhaitable de prévoir, en façade avant, en lieu du crépis un matériau plus en accord avec le contexte bâti immédiat comme de la pierre naturelle ou de la brique ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (dépassement par rapport à l'alignement) est acceptable moyennant les adaptations évoquées ;
- considérant néanmoins que la dérogation à l'article 7 du PPAS (matériau peu en harmonie avec les constructions voisines) n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande vise également la mise en conformité certains éléments de la façade avant ;
- considérant que la situation existante de fait ne respecte pas les menuiseries dessinées lors du permis octroyé en 1953 ;
- considérant que la porte de garage et la porte d'entrée ont été modifiées esthétiquement et que celles-ci sont en PVC de ton blanc ;
- considérant que les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été modifiés depuis la situation de droit de 1953 de par le changement de matériaux et de par une division différente ;
- considérant que les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages sont en PVC de ton gris foncé ;
- considérant que ces châssis ont une nouvelle division apparente ;
- considérant qu'un permis pour l'aménagement des combles et la réalisation d'une lucarne en façade avant a été octroyé en 2020 ;
- considérant que la demande vise, également, à remplacer les châssis de cette lucarne en façade avant en PVC de ton blanc par des châssis en PVC de ton gris foncé avec maintien de la division apparente ;
- considérant que ce changement vise à uniformiser la teinte des menuiseries aux étages ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que de nombreuses maisons sur ce trottoir sont munies de châssis en PVC et que leurs divisions et sections s'accordent de manière suffisante à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la demande vise aussi la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul ;
- considérant que cette imperméabilisation de la zone de recul déroge au PPAS, article 1, au R.R.U, titre I, articles 11, et 13 en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée par des pavés en béton et que le parcelle est aménagée à plus de 50% de surface imperméable ;
- considérant que les demandeurs justifient ces dérogations par le fait que le propriétaire a acquis le bien avec cette zone de recul en l'état, sans mention d'infractions et que ces modifications non réglementaires n'ont pas fait l'objet de remarques lors de l'octroi des 2 permis précédents ;
- considérant que les propriétaires expliquent ces dérogations sur le fait que les bandes végétalisées sont de très loin différentes de la notion de jardinets dans la zone de recul, qu'il s'agit davantage de bande de parterre, de très faible proportion par rapport à la zone minéralisée et que la difficulté d'entretien au quotidien peut entraîner sa dégradation ou son caractère négligé ;
- considérant néanmoins que ce qui peut sembler être une petite problématique fait en réalité partie d'une politique importante développée à l'échelle de la Ville, mais aussi de la Région bruxelloise ;
- considérant en effet l'importance de végétaliser les zones urbaines et de conserver un maximum de superficie perméable, tant pour la préservation de la faune et de la flore que pour l'écoulement des eaux en Ville ou encore pour lutter contre les phénomènes d'ilots de chaleurs ;
- considérant également que les zones de jardinets ne nécessitent par un entretien quotidien et qu'il convient simplement, le cas échéant, de bien choisir les espèces qui y serait plantées ;
- considérant que, bien que l'accès à la porte d'entrée doit être préservé, il convient de rétablir 2 bandes perméables plantées en pleine terre de part et d'autre ;
- considérant dès lors que les dérogations susmentionnées au PPAS, article 1 et au R.R.U, titre I, articles 11, et 13 ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- 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 :

- rétablir 2 bandes plantées en pleine terre délimitant les zones d'accès à la porte d'entrée ;
- prévoir, devant l'isolation prévue, un matériau de parement plus en accord avec la typologie des maisons environnantes.

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

**Les dérogations au PPAS, article 1 et au R.R.U, titre I, articles 11, et 13 (zone de recul), et article 7 du PPAS (matériau de façade) sont refusées aux motifs évoqués ;
La dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (dépassement par rapport à l'alignement) est accordée moyennant les adaptations évoquées.**



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: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F720/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Foulons 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Antoine Monnier

Objet / Betreft: aménager des balcons en façade arrière aux 1er et 2ième étages, munis de brise-vues

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

- 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'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire (art.207 § 1. al4) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à aménager des balcons en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, munis de brise-vues ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/12/2010 (réf. P.U. F60/2010) ayant pour objet "diviser une maison unifamiliale en 4 appartements (étage semi-enterré+R+3), démolir et reconstruire les volumes de l'annexe, rénover les châssis de fenêtre et créer une terrasse au 3ème étage sous combles" ;



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: 18/01/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; et dérogation au RRU, titre I, art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les problèmes d'intimité que provoqueront le placement et la longueur des balcons sur leur parcelle mais aussi sur le fait que les balcons ne correspondent pas à l'esprit architectural du bâtiment. Les réclamants tiennent également à avertir que le logement du 1^{er} étage dispose déjà d'une terrasse en façade avant ;
- considérant que la demande vise à aménager des balcons en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, munis de brises-vues afin d'offrir un espace extérieur aux logements qui n'en disposent pas ;
- considérant que le bâtiment n'offre un espace extérieur qu'aux seuls duplex du rez-de-chaussée et appartement du 3^{ème} étage ainsi que d'un petit balcon côté rue au 1^{er} étage ; en effet, le duplex du rez-de-chaussée possède un jardin ; et l'appartement du 3^{ème} étage bénéficie d'une toiture-terrasse ;
- considérant que l'absence d'espaces extérieurs a montré ses limites dans la période de confinement ;
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est introduite pour pallier ce problème ;
- considérant que la demande vise également à conserver les châssis existants et que seuls les garde-corps sont retirés afin de permettre l'accès aux nouveaux balcons, ainsi qu'à installer en façade arrière un balcon suspendu au 1^{er} étage et un balcon suspendu au 2^{ème} étage ;
- considérant que ces balcons possèdent une profondeur de 127 cm (garde-corps compris) ;
- considérant que le balcon du 1^{er} étage a une longueur d'environ 344 cm ;
- considérant que le balcon du 2^{ème} étage a une longueur d'environ 465 cm ;
- considérant que les balcons ont un plancher en bois type cumaru en teinte naturelle ;
- considérant que des garde-corps en acier galvanisé d'une hauteur de 110 cm sont prévus,
- considérant que des tirants métalliques avec un diamètre de 2,5 cm sont installés de part et d'autre du balcon ;
- considérant que ces balcons sont situés à un peu moins de 60 cm de la limite mitoyenne droite ;
- considérant, dès lors, que le Code civil relatifs aux vues droites n'est pas respecté (190 cm) ;
- considérant, de ce fait que des brise-vues sont installés afin de respecter le Code civil relatif aux vues droites ;
- considérant que le balcon du 1^{er} étage est placé à moins de 60 cm, à gauche, de la baie de la salle de douche du même bâtiment ;
- considérant que le châssis de la salle de douche possède un vitrage opalin et uniquement battant ;
- considérant que le balcon du 2^{ème} étage respecte un retrait latéral de 190 cm de l'axe mitoyen gauche ;
- considérant, de ce fait, que des brise-vues sont installés à droite du balcon afin de respecter le Code Civil ;
- considérant que ces brise-vues sont munis d'un cadre en acier galvanisé de teinte naturelle avec un vitrage opalin ;
- considérant que ces brise-vues ont une longueur de 115 cm sur 190 cm de haut ;
- considérant que les balcons dérogent au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur), en ce que les balcons dépassent la profondeur du mitoyen le plus profond et par conséquent dépassent aussi la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que les brises-vues dérogent au R.R.U., titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur), en ce que ces brise-vues dépassent la profondeur du mitoyen le plus profond et par conséquent dépassent également la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que les dérogations concernant l'installation des balcons et des brise-vues ne sont pas acceptables car ils dépassent le gabarit des constructions voisines, génèrent des vues directes sur le voisin de droite ainsi qu'un impact sonore en intérieur d'îlot et se surajoutent à un espace (cour intérieure) déjà très densément construit ;



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: 18/01/2022

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

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N456/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Noyer 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Anne-Françoise Boulvain

Objet / Betreft: modifier la façade avant (mise en conformité), rehausser le bâtiment d'un étage et créer une nouvelle toiture à double pente; transformer la façade arrière ;

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est d'avant 1932 et est donc inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 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 09/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la façade avant (mise en conformité), rehausser le bâtiment d'un étage et créer une nouvelle toiture à double pente ; transformer la façade arrière ;
- considérant que pour le bien un permis d'urbanisme a été délivré (ref.TP26800), ayant pour objet : « construction de deux lucarnes » en date du 25.02.1921 ;
- considérant que pour le bien un permis d'urbanisme a été délivré (réf. TP47457), ayant pour objet : « transformations intérieures » en date du 06/08/1935 ;



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: 18/01/2022

- considérant que pour le bien un permis d'urbanisme a été délivré (réf. TP74990) ayant pour objet : « transformations façade et intérieures avec démolition de l'arrière-bâtiment » en date du 07/12/1962 ;
- considérant que pour le bien un permis d'urbanisme (ref.N1069/2014) ayant pour objet : « transformer une maison unifamiliale , créer une extension en façade arrière au premier étage » a été délivré en date du 25-11-2015 ;
- considérant qu'il ressort de l'analyse des archives que le bien est affecté à une maison unifamiliale ; qu'il présente un gabarit R+1+T à versants ; qu'une lucarne se trouve dans le pan avant de la toiture et une autre dans le pan arrière de la toiture ; que le bien présente une annexe (R+1) en façade arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 18. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (conservation des éléments de façades) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet vise à rehausser le bâtiment ;
- considérant que le nouveau gabarit du bâtiment est un R+2+T+ à double versant ;
- considérant que le bâtiment est rehaussé d'environ 6m30 ;
- considérant que la rehausse ne dépasse pas les profils mitoyens ;
- considérant que la rehausse permet de créer deux nouvelles chambres de 18,43m² et 17,92m² ;
- considérant que la hauteur sous plafond est de 2m70, conformément au RRU, Titre II article 4 ;
- considérant que la superficie éclairante des chambres répond aux prescriptions du RRU Titre II article 10 ;
- considérant que le projet prévoit de recréer une toiture à double pente avec un espace grenier sous toiture ; que les lucarnes sont remplacées par des fenêtres de toit s'intégrant à la pente de la toiture ;
- considérant que le projet induit une dérogation au RGBQ article 18, relatif à la conservation des éléments de façade ;
- considérant que le projet prévoit de recréer une corniche ;
- considérant que les deux lucarnes ont été créés dans les années 20 ; qu'elles ne présentent pas d'intérêt patrimonial ; qu'elles présentent des signes de vétusté ;
- considérant que le matériau mis en œuvre pour la corniche est du bois peint en blanc ;
- considérant néanmoins que le dédoublement de la corniche est assez inesthétique et alourdit la composition ;
- considérant qu'en cas de rehausse, il serait souhaitable de supprimer la corniche inférieure et de donner plus de verticalité à la composition de façade ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'article 18 du PPAS est acceptable ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre pour la rehausse sont des briques de ton blanc en façade avant et de ton rouge en façade arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de proposer une façade tendant à respecter la couleur des matériaux d'origine ;
- considérant que la nouvelle toiture est en tuiles rouges ;
- considérant que le projet prévoit également de mettre en conformité les transformations de la façade arrière ;
- considérant que les baies vitrées du premier étage présentent une division différente de la situation d'origine ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre pour les châssis de la rehausse sont en méranti de ton naturel ;
- considérant que les baies de la façade avant rez-de-chaussée et premier étage présentent des arcs de décharge ; que ces derniers induisent un rythme dans la façade avant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

- considérant que le projet ne précise pas si un dessin sera reproduit au-dessus des baies du deuxième étage ;
- considérant que les baies du rez-de-chaussée en façade avant ont été modifiées ; que les photos jointes à la demande de permis d'urbanisme démontrent que l'imposte vitrée au-dessus de la fenêtre et de la porte d'entrée a été réduite ;
- considérant que la modification de la porte d'entrée, des châssis et des baies en façade avant n'étaient pas l'objet du permis de 2015, n'ont par conséquent jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme, ne cadrent pas aux éléments constructifs de la façade d'origine, sont assez inesthétiques, et dénaturent la composition de celle-ci ;
- considérant que la différence de traitement au niveau des briques en façade avant et les finitions de la baie de la porte du rez-de-chaussée créent un contraste ne tenant pas compte de la typologie de l'immeuble et écrasent le rez-de-chaussée ;
- considérant que la composition, les sections, et profils des châssis et de la porte d'entrée ne s'accordent pas non plus à la typologie de l'immeuble ;
- considérant qu'il serait souhaitable de rétablir la hauteur des baies d'origine et de prévoir des châssis munis de moulures, de sections, profils et division cadrant davantage à la typologie d'immeuble de cette époque ;
- considérant que les baies vitrées prévues au deuxième étage présentent également une hauteur de 1m18 ; que cela entraîne un effet visuel d'écrasement ; qu'il y a lieu de revoir la hauteur de celle-ci afin de conserver le rythme de la façade et d'y donner plus de verticalité ;
- considérant de ce qui précède, que, moyennant les adaptations évoquées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve de :

- **revoir la hauteur des fenêtres du deuxième étage afin de conserver le rythme et la verticalité de la façade ;**
- **rétablir la hauteur des baies d'origine au niveau du rez-de-chaussée et de prévoir, au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, des châssis et porte d'entrée munis de moulures, de sections, profils et divisions cadrant davantage à la typologie des immeubles de cette époque ;**
- **supprimer la corniche inférieure existante en façade avant au profit d'un bandeau en pierre naturel ;**
- **tendre à respecter dans la mise en peinture de la façade les couleurs d'origine des différents matériaux ;**

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

La dérogation au RGBQ article 18 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: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E632/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 32 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed - Karima Battouya - Hammani

Objet / Betreft: d'une part, aménager un logement supplémentaire dans les combles d'un immeuble à appartements et construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture ; et d'autre part, remplacer les châssis de la vitrine commerciale et les châssis en façade avant et étendre le commerce par la couverture de la cour (mise en conformité)

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:

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, aménager un logement supplémentaire dans les combles d'un immeuble à appartements et construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture ; et d'autre part, remplacer les châssis de la vitrine commerciale et les châssis en façade avant et étendre le commerce par la couverture de la cour (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/10/2006 (réf. P.U. E15/2006) ayant pour objet "changer l'utilisation du commerce en snack-pizzeria" ; qu'il ressort des archives que la situation de droit du rez-de-chaussée est un snack de type pizzeria ; que les étages 1 à 3 sont composés d'un appartement 1 chambre par étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ; que ce dernier le décrit comme suit :
« Immeuble de rapport de style éclectique, à rez-de-chaussée commercial, architecte J. Devleeschouwer, 1913. Il se situe au sein d'une enfilade d'immeubles particulièrement cohérente, allant du n°34 au n°40.

Élévation symétrique de quatre niveaux sous toiture mansardée. Rez-de-chaussée en pierre bleue, à pilastres à rainures géométriques sous poutrelle métallique. Flanqués de pilastres, étages en briques rouges, rehaussés de briques crème et de pierre bleue. Balcons axiaux, le troisième de plan cintré ; garde-corps en fonte conservé aux deux supérieurs. Lucarne-pignon de maçonnerie, anciennement flanquée d'oeils-de-boeuf. Corniche conservée. Huisserie remplacée. »

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogação à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ; dérogação à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne l'extension du commerce :

- considérant que le snack du rez-de-chaussée présente en situation de droit une superficie de 25,4m² ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre ce commerce en couvrant la cour en façade arrière ; que le nouveau commerce présente une superficie de 132,5m² ;
- considérant la prescription 3.3 du PRAS « *En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros.*

Le premier étage peut également être affecté au commerce et au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° *l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
- 2° *les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
- 3° *les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. » ;*

- considérant que l'extension est conforme aux prescriptions du PRAS ;
- considérant que la couverture de la cour entraîne une dérogação au RRU titre I, art. 4, en ce que la couverture de la cour dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
- considérant que l'extension dépasse le profil mitoyen le moins profond ; que les vues aériennes indiquent que la parcelle du n°30 est également entièrement couverte ; que cependant aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour ce faire ; qu'il n'y a pas lieu de prendre cette situation comme existante de droit ;
- considérant dès lors que le projet déroge également à l'article 6 du R.R.U Titre I ;
- considérant néanmoins que la couverture de la cour s'est faite sans rehausse du mur mitoyen ;
- considérant que la couverture de la cour est également dérogação aux articles 12 et 13 ;
- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore ; que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins de 50% ;
- considérant que la couverture de la cour imperméabilise totalement la zone en intérieur d'îlot ;



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: 18/01/2022

- considérant que d'après les photos aériennes, la couverture de la cour est antérieure à 1996 ;
- considérant que dans le permis de 2006, le plan du snack-pizzeria indique également que la totalité du rez-de-chaussée était construit et dédié au commerce ;
- considérant cependant que l'objet de la demande en 2006 ne portait pas sur la mise en conformité de la construction de l'annexe et que les plans n'avaient pas été réalisés par un architecte ;
- considérant que la construction de l'annexe se limite au rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4, 6, 12 et 13 ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne l'aménagement d'un logement supplémentaire :

- considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles en un appartement 2 chambres ;
- considérant que pour ce faire, une lucarne est créée dans le pan arrière de la toiture et 2 fenêtres sont créées dans le brisis en façade avant ; ces deux fenêtres viennent remplacer les yeux de bœufs ; ces derniers semblent avoir disparus au moment du remplacement de la toiture entre 2009 et 2013 ;
- considérant que malgré l'ajout de deux fenêtres en façade avant, le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que la superficie éclairante pour la pièce de séjour est de 2,3 m² au lieu de 6,2m² ;
- considérant que la superficie éclairante prévue est inférieure à la moitié de ce qui est prévu par le RRU ; qu'il s'agit d'une pièce de jour où la luminosité naturelle est très importante ;
- considérant néanmoins que la faible luminosité s'explique par la position de la pièce, dans le brisis de la toiture à Mansard ;
- considérant qu'une chambre de 14 m² est prévue en façade arrière du 4^e étage, bénéficiant de la nouvelle lucarne (conforme au R.R.U) et qu'un espace mezzanine est aménagé sous la toiture ;
- considérant que ce nouveau logement s'inscrit dans un immeuble qui compte déjà 3 appartements 1 chambre ;
- considérant que le projet augmente ainsi le nombre de logements à 4 unités sans améliorer les locaux communs pour ces logements ;
- considérant que le rez-de-chaussée est entièrement dédié au commerce et que le sous-sol ne fait pas partie de la demande ;
- considérant selon les éléments disponibles que le bien ne dispose d'aucun locaux communs ni de caves ;
- considérant que toute intervention doit permettre d'améliorer le confort des logements et de tendre vers les normes du RRU, Titre I, en ce qui concerne le local vélos, et du Titre II, en ce qui concerne les locaux communs ;
- considérant qu'il est dès lors souhaitable, d'aménager les combles dans le but d'étendre le logement du 3^e étage et de diversifier l'offre en termes de logements au sein du bâtiment en proposant un logement plus grand, type duplex 2 chambres, adapté à héberger une famille ;
- considérant dès lors, qu'en l'état, la dérogation à l'art. 10 du titre II. du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la création d'une mezzanine afin de pouvoir exploiter l'espace sous toiture ; qu'elle est ouverte sur le séjour-cuisine de l'appartement ;
- considérant que la mezzanine est conforme aux prescriptions du RRU, Titre II article 5 ;

En ce qui concerne les transformations en façade avant :

- considérant que tous les châssis en façade avant y compris les portes d'entrée et la vitrine commerciale ont été remplacés par des châssis en PVC blanc présentant une nouvelle division ;
- considérant que la structure de la devanture a été conservée ; que le soubassement en pierre bleue et les trumeaux sont conservés ;
- considérant dès lors que le placement d'un volet pourrait entraver cette vitrine commerciale ; que le projet est conforme à l'article 2 du RCU sur la fermeture des vitrines commerciales ;



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: 18/01/2022

- considérant qu'il s'agit d'un bien inscrit à l'inventaire ; que le bien est repris en ZICHEE au PRAS et qu'il convient de prévoir des châssis en bois, se rapprochant de la modénature initiale dans un souci de cohérence et d'harmonie de la façade ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- **ne pas prévoir d'appartement indépendant dans les combles ; et réunir en conséquence les 2 derniers niveau en 1 duplex ;**
- **rétablir des menuiseries en bois respectant les divisions et profils d'origine (se référer aux archives de la situation de droit) ;**
- **conserver la profondeur du rez-de-chaussée.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V962/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Van Campenhoutstraat 34 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Linda Vanherck

Objet / Betreft: het afbreken van de bestaande bebouwing; vellen van de hoogstammige bomen in de bouwzone en bouwen van twee gebouwen met 10 appartementen en een ondergrondse parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Verkavelingsvergunning n°2488 "Van Campenhoutstraat" afgeleverd op 10/01/2013;
- gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag ingediend werd op 19/09/2019;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze oorspronkelijke aanvraag dateert van 23/09/2020;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag het afbreken van de bestaande bebouwing; vellen van de hoogstammige bomen in de bouwzone en bouwen van een gebouw (G + 3 + mansardedak) met 8 appartementen, 14 eenheden voor cohousing en een ondergrondse parking betreft;



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: 18/01/2022

- gelet op het oorspronkelijke openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/10/2020 tot 29/10/2020 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een verkavelingsvergunning); afwijking op artikel 14. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares (daken); afwijking op artikel 6. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares (achterste grens van het bouwwerk); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); afwijking op de bouwreglement art. 73 uitbouw;
- gelet dat dit openbaar onderzoek 113 reacties uitlokte, betreffende :
 - de verandering van de straat door het vellen van de bomen,
 - het project dat niet past in het landschap van de wijk,
 - het feit dat er te veel afwijkingen zijn,
 - de voorgevel die te modern is,
 - het type woningen dat niet past in de wijk ;
- gelet dat er nog 1 reactie werd ingediend na het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag onderworpen werd aan het advies van Vivaqua op 29/09/2020;
- gelet op het advies van Vivaqua van 09/10/2020 op de aanvraag ;
- gelet op het initieel ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 14/10/2020 met als referentie C.2020.0604/1/APM/vh ;
- gelet dat in aanwezigheid van de afgevaardigde van Brussel stedelijke ontwikkeling (B.S.O.), de Overlegcommissie zich op 19/01/2021 eenparig ongunstig uitgesproken heeft over deze oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat de aanvrager ons per aangetekende brief op 05/03/2021 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen;
- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 13/10/2021 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (B.W.R.O.) ;
- overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, van bijkomstig belang zijn;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van de bestaande bebouwing; vellen van de hoogstammige bomen in de bouwzone en bouwen van twee gebouwen met 10 appartementen en een ondergrondse parking betreft;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;
- overwegende dat het project plaatsvindt op een terrein waar zich momenteel twee gebouwen bevinden, waarvan een oude garage met twee verdiepingen met een oppervlakte van 78,30m²;
- overwegende dat het project de afbraak van die gebouwen voorziet;
- overwegende dat de twee gebouwen, hoewel origineel en met een bepaald karakter, echter geen waarde hebben die hun behoud rechtvaardigt;
- overwegende dat op het terrein veel bomen staan;
- overwegende dat om het nieuwe gebouw te bouwen deze bomen geveld moeten worden;
- overwegende dat op basis van de beschikbare gegevens we geen fytosanitaire reden zien om de betreffende bomen te vellen;
- overwegende dat in sommige uitzonderlijke gevallen bomen plaats moeten maken voor gebouwen; maar dat we niet begrijpen waarom de nummers 9, 10, 11, 12, 13 en 14 ook geveld moeten worden; de aanvraag geeft geen informatie over de huidige staat van de bomen, noch over de exacte bomen die worden geveld en waarom;
- overwegende dat het project drie bomen behoudt;



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: 18/01/2022

- overwegende dat de bomen die niet in de bouwzone zijn moeten behouden worden;

Nieuw gebouw:

- overwegende dat het oorspronkelijke project het bouwen van een nieuw gebouw (G+3+ mansardedak) van 1539,35m² betrof;
- overwegende dat de oorspronkelijke voorgevel twee aparte ingangen voor de bediening van enerzijds 14 eenheden voor co-housing en anderzijds 8 appartementen voorzag;
- overwegende dat het gewijzigd project twee aparte ingangen voor de bediening van de 10 wooneenheden (waarvan 3 in het linker gebouw zich bevinden en 7 in het rechtergebouw) voorziet;
- overwegende dat er een inrit naar de ondergrondse parking met bijkomende lokalen in de voorgevel (rechts) voorzien is;
- overwegende dat er twee ondergrondse verdiepingen zijn in het gebouw;
- overwegende dat de eerste ondergrondse verdieping (-2) 3 parkings voorzag en 2 opslagruimtes;
- overwegende dat het gewijzigd project 4 parkings voorziet en 2 opslagruimtes op -2;
- overwegende dat de tweede ondergrondse verdieping (-1) 6 parkings, een fietslokaal en een lokaal voor huisvuil voorziet;
- overwegende dat de parkeerplaatsen voor de fietsen afwijken aan artikel 13 Titel VIII;
- overwegende dat de GSV vraagt dat de parkeerplaatsen gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de openbare weg;
- overwegende dat om naar het fietslokaal te gaan een trap en 2 poorten moeten genomen worden; dat de toegang niet makkelijk is;
- overwegende dat het beter zou zijn om een fietslokaal op het gelijkvloers te hebben; dat het mogelijk is om de woningen te behouden door het creëren van een fietslokaal achter de lift voor de auto's (zie hieronder) ;
- overwegende dat de afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de GSV, Titel IV toegankelijkheid voor de personen met beperkte mobiliteit, artikel 7 parkeerplaatsen;
- overwegende dat het project geen parkeerplaats voor de PBM voorzag;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardt werd door de oorspronkelijke Overlegcommissie, omdat er ten minste een parkeerplaats voor PBM zou kunnen voorzien worden;
- overwegende dat het gewijzigd project 3 parkeerplaatsen (parking 3, 4 en 10) die geschikt zijn voor de PBM voorziet;
- overwegende dat op het gelijkvloers een gemeenschappelijke ontspanningsruimte en een gemeenschappelijke keuken voorzien was; dat er ook 2 bureelruimtes werden ingericht;
- overwegende dat aan de rechterkant van het gebouw een eerste appartement (78,89m²) werd ingericht; dat het bestond uit een woonkamer open op de keuken, 2 slaapkamers en een badkamer;
- overwegende dat het eerste appartement de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteert;
- overwegende dat de eerste verdieping als volgt samengesteld was:
 - 4 kamers met hun badkamer (15,40m², 15,38m², 18,54m² en 29,51m²);
 - 2 appartementen met 2 slaapkamers;
- overwegende dat de appartementen een individueel terras hadden;
- overwegende dat kamer 4 en 3 ook een terras hadden;
- overwegende dat de twee appartementen de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteren;
- overwegende dat de tweede verdieping als volgt samengesteld was:
 - 4 kamers met hun badkamer (15,40m², 14,84m², 18,54m² en 29,51m²);
 - 2 appartementen met 2 slaapkamers;
- overwegende dat de appartementen een individueel terras hadden;
- overwegende dat kamers 6, 8 en 9 ook een terras hadden;



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: 18/01/2022

- overwegende dat de twee appartementen de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteren;
- overwegende dat de derde verdieping als volgt samengesteld was:
 - 4 kamers met hun badkamer (15,56m², 14,90m², 15,43m² en 15,70m²);
 - 2 appartementen met 1 slaapkamer;
- overwegende dat de appartementen een individueel terras hadden;
- overwegende dat kamers 10, 11 en 12 ook een terras hadden;
- overwegende dat de twee appartementen de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteren;
- overwegende dat de vierde verdieping als volgt samengesteld was:
 - 2 kamers met hun badkamer (32,17m² en 22,13m²);
 - 1 appartement met 3 slaapkamers;
- overwegende dat het appartement een individueel terras had;
- overwegende dat het appartement de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteert;
- overwegende dat voor de appartementen 1, 2, 4 en 8 de inrichting van de woonkamer niet functioneel was;
- overwegende dat het gewijzigd project het interieur van het nieuw gebouw als volgt herzielt:
 - linker gebouw: G+2+D:
 - gelijkvloers: 1 appartement 2 kamers;
 - 1^{ste} verdieping: 1 appartement 2 kamers;
 - 2^{de} verdieping en onderdak: 1 duplex appartement 5 kamers;
 - rechtergebouw: G+3+D:
 - gelijkvloers: 1 appartement 2 kamers en afrit tot parking;
 - 1^{ste} verdieping: 2 appartementen 2 kamers;
 - 2^{de} verdieping: 2 appartementen 2 kamers;
 - 3^{de} verdieping en onderdak: 2 duplex appartementen 3 kamers;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 4, diepte van een mandeling bouwwerk;
- overwegende dat de terrassen op de eerste verdieping en op de tweede verdieping meer dan 3 meter dieper waren dan het mandeling profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk;
- overwegende dat de GSV ook voorziet dat het bouwwerk niet dieper mag zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;
- overwegende dat het nieuw gebouw dieper was dan het diepste naastliggende bouwwerk;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de oorspronkelijke Overlegcommissie, omdat de terrassen zouden kunnen inbegrepen zijn in het bouwwerk;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat de verkavelingsvergunning een diepte van 15m aanvaardt voor de kelderverdieping;
- overwegende dat het oorspronkelijke project een diepte van 20m en 18m voorzag voor de kelderverdiepingen (-1 en -2);
- overwegende dat de terrassen op de eerste en tweede verdieping te diep waren; de verkavelingsvergunning een diepte van 15m toestaat;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de oorspronkelijke Overlegcommissie ;
- overwegende dat het gewijzigd project nog steeds afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat het gewijzigd project een diepte van 20m en 18m voorziet voor de kelderverdiepingen (-1 en -2);
- overwegende dat de parking zo gebouwd is om correct te kunnen manoeuvreren;



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: 18/01/2022

- overwegende dat de verplaatsing van het fietslokaal naar het gelijkvloers en het creëren van een lift voor de auto's het mogelijk maakt om de parking te herzien en de diepte van de verkavelingsvergunning te respecteren (maximum 15m);
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat op het gelijkvloers het gewijzigd project een terras voorziet;
- overwegende dat dit terras de diepte op meer dan 15m brengt;
- overwegende dat het gebouw de diepte respecteert op het gelijkvloers; dat het terras iets aan de tuin bijbrengt;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van het ABW achterste grens van het bouwwerk, artikel 6;
- overwegende het § 1. 2° Het terrein dat door het bouwwerk mag worden bedekt, met inbegrip van de bijgebouwen, wordt begrensd aan de tegenoverliggende kant van de openbare weg, door een evenwijdige lijn met de vorige grens, getrokken op een afstand van die grens, die gelijk is aan 3/4 van de gemiddelde diepte van het perceel, zonder dat deze afstand meer dan 15 meter mag bedragen;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de oorspronkelijke Overlegcommissie, omdat een diepte van 15 meter zou kunnen toegepast worden;
- overwegende dat het gewijzigd project een diepte van 15m voorziet op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat de verkavelingsvergunning een diepte van 10,74m aanvaardt op de derde en dakverdieping;
- overwegende dat het oorspronkelijke project een diepte van 12m70 voor de derde verdieping en van 12m voor de dakverdieping voorzag;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de Overlegcommissie;
- overwegende dat het gewijzigd project een diepte van 10m74 voorziet op de derde en vierde verdieping;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 6 betreffend het dak en de technische elementen;
- overwegende dat het oorspronkelijke project terrassen op de derde en vierde verdieping voorzag;
- overwegende dat de terrassen een aanzienlijke visuele impact hadden;
- overwegende dat de terrassen overlast kunnen veroorzaken binnen het binnenhuizenblok;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de oorspronkelijke Overlegcommissie;
- overwegende dat het gewijzigd project twee terrassen voorziet op de derde verdieping;
- overwegende dat het gewijzigd project nog steeds afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 6 betreffend het dak en de technische elementen;
- overwegende dat de twee terrassen de visuele impact verkleinen ten opzichte van het oorspronkelijk project;
- overwegende dat de terrassen een privaatieve buitenruimte zijn;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is ;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 6, betreffend het dak;
- overwegende dat het dak hoger was dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw;
- overwegende dat zonder de vierde verdieping, deze afwijking niet meer bestond;
- overwegende dat het mogelijk was om een project te ontwikkelen zonder deze afwijking;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de oorspronkelijke Overlegcommissie;
- overwegende dat het gewijzigd project de vierde verdieping niet meer voorziet;
- overwegende dat het linker gebouw een gabarit heeft van G+2+D;
- overwegende dat het dak dezelfde hoogte heeft dan de linkerbuur;



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: 18/01/2022

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de GSV, Titel II bewoonbaarheidnormen voor woningen, artikel 3 minimumoppervlaktes;
- overwegende dat de 14 kamers niet voldoen aan de definitie van de GSV voor het collectief verblijf "lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf";
- overwegende dat de 14 kamers te klein waren om studio's of appartementen te zijn;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de Overlegcommissie;
- overwegende dat het gewijzigd project die afwijking verwijderd voor de kamers; dat ze allemaal in overeenstemming zijn met de GSV;
- overwegende dat het gewijzigd project afwijkt van de GSV, Titel II bewoonbaarheidsnormen voor woningen, artikel 3 minimumoppervlaktes;
- overwegende dat de woonkamer van het tweede appartement op het gelijkvloers een oppervlakte van 27m² heeft in plaats van minimum 28m²;
- overwegende dat de afwijking miniem is; dat de woonkamer groot genoeg is om in te kunnen leven;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is ;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de GSV, Titel IV toegankelijkheid voor de personen met beperkte mobiliteit, artikel 9 breedte van de gangen;
- overwegende dat de gangen een breedte van minstens 1m50 moesten hebben;
- overwegende dat de gangen van het gelijkvloers die toegang geven naar de gemeenschappelijke keukens en de gemeenschappelijk ontspanningsruimte een breedte van 1m20 hadden;
- overwegende dat we daar zouden kunnen kruisen of draaien;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de Overlegcommissie;
- overwegende dat het gewijzigd project conform is in het linker gebouw;
- overwegende dat het gewijzigd project in het rechter gebouw gangen met een breedte van 1m42 voorziet;
- overwegende dus dat het gewijzigd aanvraag nog steeds afwijkt van de GSV, Titel IV toegankelijkheid voor de personen met beperkte mobiliteit, artikel 9 breedte van de gangen;
- overwegende dat het zo gebouwd is om een oprit te hebben voor de parkeerplaatsen;
- overwegende dat het gebouw toegankelijk moet zijn voor de PBM;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is ;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat het oorspronkelijke project 8 appartementen en 14 kamers voorziet;
- overwegende dat de voorschriften maximaal 10 wooneenheden voorziet;
- overwegende dat de woondichtheid te druk was;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de Overlegcommissie;
- overwegende dat het gewijzigd project 10 wooneenheden voorziet; dat het project in overeenstemming is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning;

Esthetiek:

- overwegende dat het project een gevel met een rood-grijs-bruine steen voorziet, maar ook een witte-creme gevelsteen voorziet;
- overwegende dat het schrijnwerk in hout of aluminium (kleur beige) wordt behandeld; dat alle schrijnwerk in hout een betere oplossing zou zijn;
- overwegende dat het project een harde blauwsteen voorziet voor het gelijkvloers;
- overwegende dat in het oorspronkelijke project de harde blauwsteen een verdichtingseffect veroorzaakte; dat de blauwsteen aanwezig moest zijn op ongeveer 60 cm hoog om een continuïteit te vormen met de burens;
- overwegende dat het gewijzigd project de harde blauwsteen herzieht om een continuïteit te vormen met de burens;



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: 18/01/2022

- overwegende dat vanaf de eerste verdieping een uitbouw geplaatst werd tot en met de derde verdieping;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van het bouwreglement, artikel 73, de uitbouw is geplaatst op 2m90 in plaats van 3m hoog;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de Overlegcommissie, omdat de uitbouw te laag is geplaatst en een verdichtingseffect van het gelijkvloers veroorzaakte;
- overwegende dat de afwijking niet meer bestaat in het gewijzigd project; dat het gewijzigd project die uitbouw niet meer voorziet;
- overwegende dat de terrasleuning in glas zijn;
- overwegende dat het project een mansardedak voorziet voor het linker gebouw;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afwijkt van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark, hoofdstuk II, artikel 14 daken;
- overwegende dat de A.B.W voorziet dat "de zogenaamde gebroken daken (Mansardedaken) worden toegestaan. De dakknik mag echter geen helling hebben van meer dan 70° t.o.v. de horizontale lijn en een hoogte van meer dan 2 meter";
- overwegende dat de dakknik een hoogte had van 2m35 ten opzichte van de buur n°32;
- overwegende dat dit een sterk effect had ten opzichte van de burelen;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de Overlegcommissie;
- overwegende dat het nieuw gebouw de daklijnen van de burelen volgt; dat de afwijking niet meer bestaat;
- overwegende dat het dak van het linker gebouw afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat de voorschriften van artikel 2.1.D (verschijningsvorm) een zadeldak voorzien;
- overwegende dat het mansardedak zich aanpast in de architectuur van de straat;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat de dakbedekking antracietgrijze pannen betreft;
- overwegende dat de oorspronkelijke voorgevel afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 5 hoogte van de voorgevel;
- overwegende dat de rechtste kant van de gevel te hoog stond ten opzichte van de kroonlijst van de rechterbuur
- overwegende de GSV "De hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte";
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaard werd door de Overlegcommissie, omdat het een verpletterend effect gaf ten opzichte van de burelen;
- overwegende dat het gewijzigd project die afwijking niet herneemt; dat de kroonlijst de burelen volgt;
- overwegende dat de esthetiek van het oorspronkelijke project niet paste in het historisch gevelbeeld van de straat: eclectische bebouwing met verticale geleiding;
- overwegende dat het gewijzigd project de compositie van de gevels herziet; dat we nu de indruk hebben van twee gebouwen; dat deze indruk benadrukt kan worden door het gebruik van twee verschillende stenen, met een verschillende kleur;
- overwegende dat het verdichtingseffect van de voorgevel nog steeds aanwezig is; dat het gebruik van een verschillende steen dit verdichtingseffect zou kunnen vermijden;
- overwegende dat de ramen aan de voorgevel een vaste onderdeel vertonen; dat dit indeling van de ramen niet gewenst is; dat er een andere oplossing dient gevonden te worden om de veiligheid van de bewoners te verzekeren (muur, borstwering, ...);
- overwegende dat sommige ramen een balkon vertonen; dat dit balkon ook op de andere ramen zou geplaatst kunnen worden;
- overwegende dat het project 3 regenwaterputten (7500l, 7500l en 10.000l) voorziet;



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: 18/01/2022

- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de diepte van de -1 en -2 te herzien om conform te zijn aan de verkavelingsvergunning;
- de breedte van de gang op het gelijkvloers te herzien om conform te zijn aan artikel 9 van de GSV Titel IV;
- een lift voor de auto's in plaats van een helling; en een fietslokaal te creëren op het gelijkvloers achter de lift voor de auto's;
- de esthetiek van de voorgevels te herzien: gebruik maken van twee verschillende stenen, met een verschillende kleur, het verdichtingseffect van het gelijkvloers herzien o.a. door het verhogen van de plafondhoogte, de glazen muur onder de ramen te verwijderen, een balkon plaatsen op de andere ramen van de gebouwen;
- de bomen die zich niet bevinden in de bouwzone te behouden;

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van GSV Titel I artikel 6, Titel II artikel 3 en van de verkavelingsvergunning artikel 2.1 D toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



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: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M984/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Munt 4 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Aannemersbedrijf J. De Raeymaecker - B.V.B.A.

Objet / Betreft: wijzigen van het gebruik van handel naar restaurant en herinrichten van de bestaande wooneenheid, verbouwen van het gebouw: vervangen van de vloerplaten, het dak en de achtergevel, plaatsen van een nieuwe lift en trappen en renoveren van de voorgevels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 24/09/2021 ;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 09/12/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van handel naar restaurant en het herinrichten van de bestaande wooneenheid, het verbouwen van het gebouw: het vervangen van de vloerplaten, het dak en de achtergevel, het plaatsen van een nieuwe lift en trappen en het renoveren van de voorgevels betreft;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Koninklijke Muntschouwburg);



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: 18/01/2022

- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 22/12/2021;
- overwegende dat het de K.C.M.L. verbaast is dat de resultaten van het historisch onderzoek niet meer in aanmerking worden genomen om een project voor de herwaardering van de buitenkant van het gebouw te staven;
- overwegende dat, in deze context in het historische hart van de stad, in een snel veranderende wijk, het behoud van de ongelukkige ingrepen uit het verleden (ingang in de hoek, afbraak van het gelijkvloers, ramen met een indeling die niet coherent is in de gevels, gewijzigde gevelopeningen op de zolderverdieping) een gemiste kans is om dit gebouw te herkwalficeren;
- overwegende dat de K.C.M.L. wenst dat de renovatie van de gevels, gezien de omvang van de verbouwingen in het algemeen, opnieuw geëvalueerd wordt in functie van een betere samenhang voor het gebouw zelf en zijn omgeving;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het gebruik van de handel op het gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping te wijzigen naar restaurant (709m²);
- overwegende dat het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping worden ingericht als verbruikszaal;
- overwegende dat de keuken en het sanitair op de 2^{de} verdieping gelegen zijn;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de bestaande woning op de 3^{de} verdieping te herinrichten;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele normen van comfort;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het gebouw te verbouwen;
- overwegende dat de straatgevels worden gerenoveerd door het plaatsen van nieuwe ramen in bronskleurig aluminium;
- overwegende dat het dak wordt vernieuwd en er een dakbekleding in zwarte leien wordt geplaatst;
- overwegende dat de achtergevels worden vervangen, dat ze worden afgewerkt in een beige geschilderde bepleistering met ramen in wit aluminium;
- overwegende dat de renovatie een opportuniteit is om de gevels te herstellen, in het bijzonder het buitenschrijnwerk en de sokkel van het gebouw;
- overwegende dat de vloerplaten worden vervangen;
- overwegende dat de verticale circulatie wordt gewijzigd door het plaatsen van een nieuwe lift en trappen;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de renovatie van de gevels te herzien in functie van een betere samenhang voor het gebouw zelf en zijn omgeving:

- de muurdammen van de verdiepingen verlengen tot op het gelijkvloers en de hoek herstellen;
- de inkomdeuren van de handel centreren op de twee gevels;
- de esthetiek van het gelijkvloers afstemmen op die van de verdiepingen;
- de indeling van de ramen op de verdiepingen in overeenstemming brengen met het neoklassieke karakter van de gevel: een bovenlicht (op de eerste verdieping) en twee opengaande delen;

- de WC op de eerste verdieping te verplaatsen naar de andere toiletten.

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.



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: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1215/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 162 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (Philippe YENNY)

Objet / Betreft: Transformer un commerce (situation de droit) en un Horeca (restaurant-poissonnerie).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que l'ensemble du bâtiment comprenant l'adresse du bien est repris à l'inventaire Irismonument : Palais du Midi ;
- attendu que le projet vise à transformer un commerce (situation de droit) en Horeca (restaurant-poissonnerie)
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access&Go ;
- vu que l'avis du SIAMU n'a pas encore été remis, qu'il y aura lieu de conformer à celui-ci ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 207 §1.14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire.
- considérant que la demande est faite dans le cadre de l'exécution du Pacte Toots Thielemans relatif au projet de métro Constitution ;
- considérant que le projet prend place au sein du Palais du Midi, que ce dernier fut édifié entre 1875 et 1880 par la Compagnie générale des Marchés ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment imposant, massif, présentant des façades en pierre, que la structure des étages est cependant métallique, permettant de larges baies vitrées, que les éléments classiques apparents sont donc utilisés à titre décoratif, conférant au bâtiment un aspect relativement chargé ;



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: 18/01/2022

- considérant que la construction existante s'inscrit dans un plan trapézoïdal dont le centre est en partie évidé pour former une vaste cour, qu'elle accueille également un passage couvert permettant l'accès à plusieurs commerces ;
- considérant que bien que le Palais abrite une école (qui exploite la cour intérieure), la plupart des rez-de-chaussée ainsi que des R+1 sont occupés par des commerces ou des bureaux tandis que les étages supérieurs accueillent principalement des logements ;
- considérant que dans le cadre des transformations du métro dans cette zone, plusieurs commerces se voient obligés de déménager de manière temporaire ou définitive afin de permettre les travaux dans leurs caves ;
- considérant que c'est notamment le cas de la poissonnerie Le Requin Bleu aujourd'hui implantée au numéro 73 de l'avenue Stalingrad ;
- considérant que c'est dans ce contexte que ce commerce se voit déporté dans d'autres locaux du Palais du Midi, boulevard Maurice Lemonnier, que ceux-ci ayant dernièrement été utilisés comme bureaux, l'aménagement du salon de dégustation/ poissonnerie implique nécessairement quelques travaux, réduits ici au strict minimum ;
- considérant qu'en situation de droit l'affectation du bien est du commerce, qu'en situation de fait c'est du bureau ;
- considérant que le projet propose de revenir à la situation d'origine sans modifications de superficies ;
- considérant le plan du rez-de-chaussée est libéré en démolissant l'ensemble des cloisons légères en place ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, la partie avant du bâtiment (côté rue) est destinée à la vente directe des poissons tandis que la partie arrière, surélevée, accueille un espace de dégustation rapide ;
- considérant qu'une cuisine ouverte est prévue au centre du commerce, que celle-ci est également dans la partie surélevée ;
- considérant qu'en plus, une salle de dégustation (type restaurant) est prévue à l'étage, qui est également décroissonnée ;
- considérant que deux sanitaires existants sont conservés à cet étage, que ceux-ci sont situés au centre de la pièce, face à l'escalier ;
- considérant que les caves, quant à elles, sont aménagées de manière à pouvoir accueillir une cuisine conforme aux normes de l'AFSCA ainsi qu'une chambre froide et de congélation ;
- considérant que les évacuations d'air (hotte + ventilation du restaurant et des caves) se font en hauteur, sur la façade côté cour, comme pour les commerces voisins, que les deux gaines prévues rejoignent la toiture, évitant de répandre d'éventuelles mauvaises odeurs dans la cour ;
- considérant que ces gaines ont une emprise conséquente sur la façade arrière et sont fort proche de la cour de récréation, qu'il y aurait lieu d'étudier un redimensionnement des sections afin de les réduire au maximum et de prévoir une protection au droit de la cour ;
- considérant que le positionnement de la plus petite gaine de ventilation devrait idéalement se placer dans la gaine intérieure existante, qu'une proposition devrait se faire en ce sens ;
- considérant que les travaux prévus concernent principalement la démolition de cloisons intérieures, le raccordement du nouveau système d'évacuation des étals à poissons au réseau existant, la mise en place d'équipements réfrigérants ainsi que des finitions intérieures et l'aménagement de mobilier ;
- considérant que c'est donc exclusivement l'intérieur du bâtiment qui se voit transformé pour accueillir la nouvelle fonction de poissonnerie tandis que les façades ne subissent aucune modification ;
- considérant qu'en effet, les travaux de peinture des tablettes et châssis de fenêtres mentionnés dans les plans concernent uniquement des travaux intérieurs ;
- considérant qu'à l'extérieur, les châssis, vitrages et tentes solaires existants sont conservés afin de maintenir l'harmonie de l'ensemble (notamment au niveau des teintes par rapport au voisinage) ;



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: 18/01/2022

- considérant que la seule intervention prévue est le détalonnage de la porte qui sera aussi faible que possible puisqu'il sert uniquement à permettre la pose du nouveau carrelage ;
- considérant qu'en terme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite le bâtiment est peu accessible, qu'en effet deux marches sont situées au droit de la porte d'entrée, que cette situation est existante et que le placement d'une rampe extérieure, même démontable, n'est pas souhaitable ;
- considérant dès lors que la situation existante d'accessibilité est acceptable ;
- 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 :

- **faire une nouvelle proposition de gaines d'extraction en réduisant au maximum le diamètre des deux gaines et en étudiant la possibilité de placer la plus petite dans la gaine intérieure existante ;**
- **prévoir un système de protection ou de renforcement des gaines de ventilation au droit de la cour de récréation.**



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: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E714/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 45 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Josef Tolu

Objet / Betreft: d'une part, modifier la réparation et le nombre de logements au sein d'un immeuble existant (5 unités : 1 duplex 2 chambres, 3 appart. 2 chambres et 1 studio) impliquant un changement de destination de commerce en logement au rez-de-chaussée et remplacer les châssis et portes en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir les annexes du rez au 3ème étage et reconstruire une annexe sur 4 niveaux en façade arrière et placer des lucarnes dans les pans avant et arrière de la toiture

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

9

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, comme étant une maison de rapport de style éclectique, par l'architecte Aug. Hanssens (1912) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial, détaillée comme suit :

« Maison de rapport de style éclectique, de composition asymétrique, à rez-de-chaussée commercial, architecte Aug. Hanssens, 1912. Elle se situe au sein d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de même style, occupant la section sud du rond-point formé par la place Alexandre Pouchkine et allant du n°43 boulevard Émile Bockstael au n°36 rue Charles Demeer. Façade en briques rouges, rehaussée de briques blanches et de pierre bleue. Baies du rez-de-chaussée à piédroits en pilastre sous linteau métallique et double arc de décharge. Devanture à



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: 18/01/2022

entrée axiale condamnée. Balcons à garde-corps galbé en fonte. Arcs sous archivolte ouvragée. Corniche conservée. Huisserie remplacée. Source : AVB/TP Laeken PV Reg. 143 (21.11.1912) ».

- considérant le permis d'urbanisme délivré le 21/11/1912 ayant pour objet « construire une maison au rond-point du Boulevard Emile Bockstael » ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à d'une part, modifier la réparation et le nombre de logements au sein d'un immeuble existant (5 unités : 1 duplex 2 chambres, 3 appart. 2 chambres et 1 studio) impliquant un changement de destination de commerce en logement au rez-de-chaussée et remplacer les châssis et portes en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir les annexes du rez au 3^{ème} étage et reconstruire une annexe sur 4 niveaux en façade arrière et placer des lucarnes dans les pans avant et arrière de la toiture ;
- considérant que la situation de droit est un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial, et 3 étages destinés au logement ; avec une entrée séparée pour la partie logement, le commerce ayant son entrée au milieu de la devanture ;
- considérant qu'en situation de droit l'immeuble comporte deux travées, que le rez-de-chaussée comporte une extension de 3m74 de profondeur ;
- considérant qu'en situation de droit chaque étage, du premier au 3^e niveau, dispose d'une loggia en façade postérieure, de 1m60 de profondeur totale avec un WC accessible par la loggia ;
- considérant que selon un rapport d'inspection, il a été constaté que le nombre de logements a été augmenté de 2 ou 3 logements à 5 unités sans qu'un permis n'ait été délivré à cet effet ;
- considérant que le projet se compose comme suit en situation de fait : un sous-sol de caves avec accès au jardin, un logement au rez-de-chaussée, un logement par étage au premier, deuxième, troisième et 4^e étage sous-toiture ; soit 5 unités (1 par niveau) ;
- considérant que la situation projetée a pour programme 5 unités de logements dont 1 duplex (sous-sol arrière / rez-de-chaussée), 3 appartements 2 chambres du 1^{er} au 3^{ème} étage (soit 1 par niveau) et 1 studio sous combles ;
- considérant que le projet prévoit de réorganiser les caves afin de créer 5 caves particulières, un local poubelles, des locaux compteurs et un local vélo pour au moins 6 vélos, et d'aménager la partie arrière du sous-sol pour faire une chambre avec salle-de-bain, la chambre ayant un accès au jardin via une petite cour anglaise et étant reliée au logement du rez-de-chaussée via une nouvelle circulation verticale ;
- considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe arrière du rez-de-chaussée et les loggias jusqu'au 3^{ème} étage inclus afin d'ajouter une travée supplémentaire à l'immeuble aux rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages ; un même volume sur toute la largeur de la façade et sur une profondeur de 3.72m;
- considérant qu'au 3^e étage cette nouvelle travée se termine par une toiture à versant, que les nouvelles pièces arrière ainsi créées sont sous la pente du toit ;
- considérant qu'au 4^e étage (volume toiture), le projet prévoit la création de 2 nouvelles lucarnes, une lucarne en façade avant alignée sur les baies principales avec balcons des étages inférieurs et une lucarne en versant arrière de toiture ;
- considérant que le projet vise à aménager 5 logements dans ce bien composé originellement d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- considérant que la demande implique un changement de destination de commerce en logement 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

- considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en dehors d'un liséré de noyau commercial ;
- considérant l'évolution commerciale de ce quartier, que la demande en termes de rez-commerciaux a fortement diminué dans ce quartier ;
- considérant que la façade observe déjà une composition de baie compatible avec la destination future en logement ; et que cet espace donne sur une cour en intérieur d'îlot ;
- considérant de ce qui précède, que ce changement de destination est acceptable ;
- considérant que pour construire la nouvelle extension, le projet prévoit de démolir l'extension du rez-de-chaussée, et les loggias des 1^{er}, 2^e et 3^e étages (avec leurs WC attenants) ;
- considérant que le nouveau volume a une profondeur de 3m72 ;
- considérant que le projet s'inscrit entre deux mitoyens de grande dimension : le voisin de droite, au numéro 43, étant entièrement construit sur plus de 16,5m de hauteur, ce voisin étant un immeuble d'angle sur un terrain assez étroit ; et que le voisin de gauche, présente un gabarit plus grand que le projet actuel, sa situation de droit remontant à la construction de l'immeuble en 1913 ;
- considérant cependant que le mitoyen adjacent à gauche de ce projet est augmenté par la présence de water-closets, que le volume réel de l'immeuble est moins profond pour les pièces de vies ;
- considérant que le terrain adjacent au fond de parcelle est lui aussi construit sur toute sa profondeur, qu'il présente une hauteur de 19,4m ;
- considérant dès lors que les espaces de vies projetés donnent sur un intérieur d'îlot fort construit, bordés de très hauts murs mitoyens qui atteignent le niveau de toiture, et que le nouveau volume plus profond referme encore l'espace non bâti ;
- considérant que cela réduit les qualités de l'intérieur d'îlot en terme de vues, de lumière et de ventilation ;
- considérant de plus que le nouveau volume ne propose aucun espace extérieur pour les 4 logements aux étages, les loggias existantes en façade arrière étant supprimées ;
- considérant qu'il existe des balcons en façade avant mais qu'ils sont de petites dimensions et ne permettent pas de s'y installer ;
- considérant qu'il serait préférable de maintenir des espaces extérieurs pour chacun des logements, que cela n'est pas possible vu le volume proposé ;
- considérant que ce nouveau volume déroge au R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables), pour les 2 chambres aménagées sous le versant de toiture au 3^e étage ;
- considérant en effet, que ces 2 chambres sont en partie aménagées dans la travée existante de l'immeuble et en partie dans la nouvelle travée créée, que le projet ne prévoit pas d'agrandir les baies existantes entre ces 2 travées, et que de ce fait chaque chambre a un espace de rangement séparé formant une sorte de vestibule ;
- considérant dès lors, que même si la superficie nette totale au sol est bien de 14m² pour la chambre 1 et 9m² pour la chambre 2, en pratique seul 10,5m² sont en effet effectif dans la chambre 1 pour l'espace « lit » et 6,53m² pour l'espace lit de la chambre 2 ;
- considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 3 (superficies minimales) ;
- considérant que dans ces espaces où se situent les lits, plus de la moitié a une hauteur sous-plafond de moins de 2m30 ;
- considérant que cette situation est liée au versant de toiture incliné de la nouvelle extension ;
- considérant que malgré les interventions projetées, les aménagements ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 3 et 4 du Titre II du R.R.U. ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'il n'est pas envisageable d'augmenter en hauteur le volume de l'extension, que ceci entraînerait de rehausser le mitoyen de gauche ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

- considérant la densité de l'intérieur d'îlot à cet endroit, avec les deux angles rue Niellon et rue Charles Demeer ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet, de proposer un nouveau volume avec des profondeurs dégressives en suivant les étages afin de limiter la densification de l'intérieur d'îlot et de permettre la création d'espaces extérieurs ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables), en ce que la chambre aménagée en sous-sol a une hauteur sous plafond de 2,44m pour sa partie principale, et 2,54m pour le coin dressing ;
- considérant qu'il s'agit de la chambre principale du logement avec une superficie de 15m², qu'une seconde chambre se trouve au rez avec 9,9m², ainsi que d'un bureau de 4,9m² ;
- considérant que le niveau du jardin est 2.02m plus haut, que l'on peut considérer que ce local est enterré au vu des petites dimensions de la cours anglaise ;
- considérant dès lors que cette chambre n'est pas correctement éclairée et ventilée ;
- considérant que l'apport d'éclairage naturel pour ce local est en effet juste suffisant, qu'il n'y a pas de vue directe, la baie donnant sur un mur contre terre pour l'escalier d'accès au jardin de 90cm de largeur ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'isoler les murs mitoyens qui sont à hauteur des caves dans les bâtiments voisins, ni les murs contre terre, ni le sol ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de prévoir les aménagements nécessaires et une hauteur sous-plafond plus importante ou de considérer ce local comme un bureau et de réorganiser la chambre du rez-de-chaussée et l'espace bureau afin de retrouver la chambre principale au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 10 (éclairage naturel) pour les livings aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages, ainsi que dans l'espace habitable du 4^e étage ;
- considérant que pour les livings des 1^{er}, 2^e, et 3^e étages, le déficit est important (2,9 à 3,32m²) ;
- considérant que pour le 4^e étage, il s'agit d'un studio de 35,5m² avec un apport de lumière naturelle de seulement 3,5m² ;
- considérant qu'un apport de lumière supplémentaire en fenêtre de toit ne nécessiterait que 1,5m² ;
- considérant que à chaque étage, le projet prévoit d'aménager les livings en façade avant et les chambres en façade arrière, qu'ainsi les livings sont orientés plein nord, et les chambres orientées plein sud ;
- considérant que pour les 1^{er}, 2^e et 3^e étages, il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que pour l'étage sous-toiture, la lucarne est limitée en dimensions afin de s'intégrer avec les proportions des baies aux étages inférieurs ;
- considérant cependant que si les livings se situaient côté jardin, ils pourraient bénéficier d'un espace extérieur, d'une orientation sud et non nord comme proposé actuellement, et pourraient bénéficier de baies plus généreuses afin de se conformer au Titre II du R.R.U. ;
- considérant qu'ainsi les chambres, de plus petites dimensions que les livings pourraient se situer côté rue, qu'elles ne nécessitent pas de baies de grandes dimensions ;
- considérant dès que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le logement au rez-de-chaussée dispose d'un espace extérieur, un jardin, mais que celui-ci n'est pas en liaison avec le séjour, qu'il n'est accessible qu'en traversant un local aménagé en « bureau » ;
- considérant dès lors, au vu des modifications demandées, que le programme prévu est trop lourd pour cet immeuble, qu'il y a lieu de réduire le nombre de logements afin de proposer un duplex 3 ou 4 chambres rez-de-chaussée / premier étage, un logement une chambre au deuxième étage, et un duplex 2 ou 3 chambres au troisième / quatrième étage avec des espaces extérieurs ;
- considérant que la demande inclut la mise en conformité des châssis en façade avant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

- considérant qu'il s'agit de châssis en pvc blanc aux étages datant de 2006, que les fenêtres ouvrantes donnant sur la cage d'escalier présentent un seul ouvrant et non deux ouvrants à la française, qu'il s'agit d'une nouvelle division ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, l'accès central à la vitrine a été supprimé, l'allège refermée et un nouveau châssis en bois brun placé avec une nouvelle division ;
- considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte au dessin plus contemporain en bois brun ;
- considérant qu'une des fenêtres de caves a été comblée par un panneau alors que cette fenêtre donne sur le local de compteurs électriques, que de la lumière naturelle n'est pas mal venue ;
- considérant qu'il n'y a pas d'uniformité dans le traitement de la façade, qu'il s'agit d'un immeuble ancien et que la proposition actuelle n'est pas respectueuse des caractéristiques architecturales et patrimoniales de cet immeuble ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants et la porte d'entrée par des menuiseries en bois avec une division apparente et un style correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant toutefois que ce remplacement pourrait être envisagé lors du prochain remplacement de châssis ;
- considérant que la lucarne projetée en façade avant ne correspond pas à la typologie de ce genre d'architecture ;
- considérant en effet qu'elle est large et écrasée et ne s'harmonise pas avec la verticalité de la façade ;
- considérant de plus que son apport en lumière naturelle n'est pas suffisant pour éclairer le studio, et qu'une fenêtre de toit serait préférable aussi bien d'un point de vue patrimonial que du point de vue de la pénétration de la lumière dans le logement ;
- considérant que le bâtiment comporte encore quelques éléments intérieurs présentant un intérêt patrimonial ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier ;
- considérant qu'une attention particulière doit également être portée sur les décors intérieurs encore en place (moultures aux plafonds, et autres s'il en existe) ;
- considérant que le projet ne prévoit aucun parking pour voiture ;
- considérant qu'au niveau du RRU, le projet est situé en zone B, que la zone est bien desservie en transport en commun mais qu'il n'empêche que le Bruxellois conserve au minimum une voiture par ménage ;
- considérant dès lors que ces véhicules seront stationnés en voiries or le projet se situe sur un rond-point ;
- considérant que le projet prévoit un local vélo pour seulement 6 vélos, alors que le projet totalise 9 chambres, et 14 oreillers ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir au minimum 1 emplacement vélo par chambre conformément aux vademecum de l'IBGE, et idéalement 1 emplacement par oreiller ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1179/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Etuve 43 - 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Olivier Battifoy

Objet / Betreft: Aménager le commerce existant (chocolatier) en Horeca (crêperie).

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS MAJORITAIRE:

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

10

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en ZICHEE, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/09/2003 qui classe comme ensemble certaines parties des immeubles néoclassiques sis rue de l'Etuve, 43-45, 47, 49-51, 53 et 55 à 1000 Bruxelles, que le classement porte plus particulièrement sur les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes, les caves, les murs mitoyens, les planchers d'origine, les cours et arrière-maisons des immeubles en question ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de plusieurs ensembles classés : « Ensemble de maisons traditionnelles » situés :
 - Rue des Grands Carmes n°20 à 1000 Bruxelles ;
 - Rue de l'Etuve n°34 et n° 65 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de plusieurs monuments classés : « Maisons traditionnelles » situés :
 - Rue des Grands Carmes n°31 à 1000 Bruxelles ;
 - Rue de l'Etuve n°37, 39, 41, 57 et n°63 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection d'un monument classé : « Maisons néoclassique » situé :
 - Rue de l'Etuve n°59 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le bâtiment construit est inscrit dans l'inventaire du patrimoine Irismonument de la Région ;
- attendu que le bien construit se situe dans le périmètre de préemption « Manneken Pis » arrêté par arrêté du Gouvernement du 30 Avril 2015 ;



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: 18/01/2022

- attendu que le projet vise à changer l'utilisation d'un commerce existant (chocolatier) en Horeca (crêperie) avec placement d'un conduit d'évacuation de hotte le long du mur mitoyen du fond ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
 - Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 01/12/2021, réf: T.2021.0235/3/CD/cp ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 06/12/2021, réf AA/MB/BXL21608_682_PUN_Etuve_43_45, libellé comme suit :

[...]

Avis :

La CRMS n'émet pas d'objection sur les interventions proposées qui apportent une légère amélioration à la situation existante en façade avant, et dont l'impact est minimal et réversible à l'intérieur et en façade arrière.

La CRMS considère cependant que la multiplication des enseignes, spots lumineux et câbles présents en façade avant ont un impact négatif sur l'esthétique et la lisibilité de la façade.

L'immeuble étant situé à seulement trois parcelles de la limite du périmètre Unesco Grand-Place, et dans un souci de simplification, de sobriété et de qualité de la devanture, la CRMS recommande de faire application des prescriptions du RCUZ Grand-Place/Patrimoine Unesco/Expression commerciale pour la devanture du bien.

Par ailleurs, la Rue de l'Etuve présentant une forte densité commerciale dans un contexte sensible d'un point de vue patrimonial, la CRMS suggère à la Ville de Bruxelles d'étendre les prescriptions du RCUZ « Périmètre Grand-Place Unesco - Expression commerciale » jusqu'au carrefour avec la Rue des Grands Carmes / Rue du Chêne.

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande est soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021, qu'une réaction a été introduite ;
- que la réclamation écrite porte principalement sur le fait que le nombre de commerce type Horeca est suffisant dans la rue (glaciers, gaufres, friteries) et la crainte que la rue se transforme progressivement en food-court ;
- considérant que la demande vise le changement d'utilisation du commerce actuel (commerce de détail - chocolatier) en Horeca (snack – vente de crêpes) ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de vente à rue ;
- considérant que le projet vise aussi le remplacement des volets actuels par des volets ajourés micro-perforés, la repose d'une porte d'entrée en retrait sur le côté droit, la repose d'une vitrine sur le retour du côté gauche, le placement d'une hotte en façade arrière et la régularisation des tentes solaires bleu marine au-dessus des devantures ;



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: 18/01/2022

- considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs permis depuis 2006, notamment pour la régularisation d'un aménagement commercial suite à un constat d'infraction (04/PFU/173875) et pour la restauration de la façade avant (04/PFU/556229) ;
- considérant que les travaux en façade avant consistent en :
 - La repose d'une porte d'entrée en retrait sur le côté droit ;
 - La repose d'une vitrine sur le retour côté gauche (sas commun avec entrée des communs) ;
 - La réalisation des châssis en bois à peindre en blanc cassé pour former un ensemble cohérent avec les châssis des vitrines qui sont conservés ;
 - Le placement de volets ajourés de type micro-perforés ;
 - Le placement d'une tente solaire bleue marine au-dessus de chacune des devantures ;
- considérant qu'au droit des tente solaire la brique de façade est apparente, qu'il y lieu d'enduire les zones concernées et de les peindre dans le ton de la façade ;
- considérant que des spots, enseignes et câblages ont été placés mais ne sont pas représentés dans la demande actuelle, qu'il y a lieu de les représenter sur plans en situations existante et projetée ;
- considérant que ces éléments externes ont, actuellement un impact néfaste sur l'esthétique et la lisibilité des façades classées, qu'un projet d'intégration doit être proposé en harmonie avec son contexte bâti ancien ;
- considérant que les travaux intérieurs consistent en :
 - Des travaux légers de rénovation intérieures ;
 - La modification du mobilier ;
 - Le placement d'une hotte qui sort en façade arrière via une petite fenêtre existante qui donne au-dessus de la toiture de la petite annexe. Le châssis de cette fenêtre est conservé ; le vitrage est remplacé par un panneau bois dans lequel est percé un rond du diamètre nécessaire au passage du tuyau de la hotte. Il s'agit d'une intervention réversible ;
- considérant que les sous-sols restent inchangés ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée un espace de stockage est créé dans l'annexe arrière et séparé du commerce par une porte ;
- considérant qu'une partie du snack sert à la dégustation, que plusieurs tables et banquettes sont mises à disposition, qu'une cuisine ouverte se situe contre le mitoyen droit ;
- considérant que l'évacuation de la hotte est suspendue au plafond et est donc visible dans le snack, que cette situation est réversible ;
- considérant que les travaux en façade arrière consistent à placer le tuyau de la hotte qui longe horizontalement la toiture de l'annexe arrière puis longe verticalement le mitoyen du fond de parcelle ;
- considérant que ce tuyau s'élève verticalement 2m50 plus haut que le niveau de la corniche, tenant compte qu'il y a une petite lucarne en toiture, que la fixation de la hotte sur la façade se fera avec des points d'ancrages ponctuels sur lesquels il n'y aura pas de fortes charges, que l'intervention est réversible ;
- considérant le nombre de fenêtres existantes aux étages et leur positions, il est difficile d'envisager le placement d'une hotte à autre endroit en extérieur ;
- considérant que le moteur de la hotte devrait être intégré dans le volume du stock afin de minimiser les nuisances sonores ;
- considérant que, vu la proximité des fenêtres en façades arrière, le débouché de la hotte devrait être rehaussé afin de minimiser les nuisances sur les habitants de l'immeuble ;



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: 18/01/2022

- considérant que le tuyau d'évacuation semble surdimensionné pour la fabrication de crêpes, qu'une proposition devrait être faite avec une section de diamètre plus petit ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- enduire les briques apparentes en façade avant et les peindre dans le ton de la façade ;
- faire une nouvelle proposition de hotte en intégrant le moteur dans le volume du stock, en rehaussant le tuyau d'évacuation et en réduisant au maximum le diamètre de celui-ci ;
- fournir des plans modifiés reprenant les enseignes, spots et câblages extérieurs en situations existante et projetée.

AVIS MINORITAIRE:

Ville de Bruxelles:

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en ZICHEE, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/09/2003 qui classe comme ensemble certaines parties des immeubles néoclassiques sis rue de l'Etuve, 43-45, 47, 49-51, 53 et 55 à 1000 Bruxelles, que le classement porte plus particulièrement sur les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes, les caves, les murs mitoyens, les planchers d'origine, les cours et arrière-maisons des immeubles en question ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de plusieurs ensembles classés : « Ensemble de maisons traditionnelles » situés :
 - Rue des Grands Carmes n°20 à 1000 Bruxelles ;
 - Rue de l'Etuve n°34 et n° 65 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de plusieurs monuments classés : « Maisons traditionnelles » situés :
 - Rue des Grands Carmes n°31 à 1000 Bruxelles ;
 - Rue de l'Etuve n°37, 39, 41, 57 et n°63 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection d'un monument classé : « Maisons néoclassique » situé :
 - Rue de l'Etuve n°59 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le bâtiment construit est inscrit dans l'inventaire du patrimoine Irismonument de la Région ;
- attendu que le bien construit se situe dans le périmètre de préemption « Manneken Pis » arrêté par arrêté du Gouvernement du 30 Avril 2015 ;
- attendu que le projet vise à changer l'utilisation d'un commerce existant (chocolatier) en Horeca (crêperie) avec placement d'un conduit d'évacuation de hotte le long du mur mitoyen du fond ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
 - Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 01/12/2021, réf : T.2021.0235/3/CD/cp ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 06/12/2021, réf AA/MB/BXL21608_682_PUN_Etuve_43_45, libellé comme suit :



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: 18/01/2022

[...]

Avis :

La CRMS n'émet pas d'objection sur les interventions proposées qui apportent une légère amélioration à la situation existante en façade avant, et dont l'impact est minimal et réversible à l'intérieur et en façade arrière.

La CRMS considère cependant que la multiplication des enseignes, spots lumineux et câbles présents en façade avant ont un impact négatif sur l'esthétique et la lisibilité de la façade.

L'immeuble étant situé à seulement trois parcelles de la limite du périmètre Unesco Grand-Place, et dans un souci de simplification, de sobriété et de qualité de la devanture, la CRMS recommande de faire application des prescriptions du RCUZ Grand-Place/Patrimoine Unesco/Expression commerciale pour la devanture du bien.

Par ailleurs, la Rue de l'Etuve présentant une forte densité commerciale dans un contexte sensible d'un point de vue patrimonial, la CRMS suggère à la Ville de Bruxelles d'étendre les prescriptions du RCUZ « Périmètre Grand-Place Unesco - Expression commerciale » jusqu'au carrefour avec la Rue des Grands Carnes / Rue du Chêne.

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

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

- Application de l'art. 207 §1.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021, qu'une réaction a été introduite ;

- que la réclamation écrite porte principalement sur le fait que le nombre de commerce type Horeca est suffisant dans la rue (glaciers, gaufres, friteries) et la crainte que la rue se transforme progressivement en food-court ;

- considérant que la demande vise le changement d'utilisation du commerce actuel (commerce de détail - chocolatier) en Horeca (snack – vente de crêpes) ;

- considérant que la demande ne prévoit pas de vente à rue ;

- considérant que le projet vise aussi le remplacement des volets actuels par des volets ajourés micro-perforés, la repose d'une porte d'entrée en retrait sur le côté droit, la repose d'une vitrine sur le retour du côté gauche, le placement d'une hotte en façade arrière et la régularisation des tentes solaires bleu marine au-dessus des devantures ;

- considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs permis depuis 2006, notamment pour la régularisation d'un aménagement commercial suite à un constat d'infraction (04/PFU/173875) et pour la restauration de la façade avant (04/PFU/556229) ;

- considérant que les travaux en façade avant consistent en :

- La repose d'une porte d'entrée en retrait sur le côté droit ;
- La repose d'une vitrine sur le retour côté gauche (sas commun avec entrée des communs) ;
- La réalisation des châssis en bois à peindre en blanc cassé pour former un ensemble cohérent avec les châssis des vitrines qui sont conservés ;
- Le placement de volets ajourés de type micro-perforés ;
- Le placement d'une tente solaire bleu marine au-dessus de chacune des devantures ;



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: 18/01/2022

- considérant qu'au droit des tente solaire la brique de façade est apparente, qu'il y lieu d'enduire les zones concernées et de les peindre dans le ton de la façade ;
- considérant que des spots, enseignes et câblages ont été placés mais ne sont pas représentés dans la demande actuelle, qu'il y a lieu de les représenter sur plans en situations existante et projetée ;
- considérant que ces éléments externes ont, actuellement un impact néfaste sur l'esthétique et la lisibilité des façades classées, qu'un projet d'intégration doit être proposé en harmonie avec son contexte bâti ancien ;
- considérant que les travaux intérieurs consistent en :
 - des travaux légers de rénovation intérieure ;
 - La modification du mobilier ;
 - Le placement d'une hotte qui sort en façade arrière via une petite fenêtre existante qui donne au-dessus de la toiture de la petite annexe. Le châssis de cette fenêtre est conservé ; le vitrage est remplacé par un panneau bois dans lequel est percé un rond du diamètre nécessaire au passage du tuyau de la hotte. Il s'agit d'une intervention réversible ;
- considérant que les sous-sols restent inchangés ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée un espace de stockage est créé dans l'annexe arrière et séparé du commerce par une porte ;
- considérant qu'une partie du snack sert à la dégustation, que plusieurs tables et banquettes sont mises à disposition, qu'une cuisine ouverte se situe contre le mitoyen droit ;
- considérant que l'évacuation de la hotte est suspendue au plafond du commerce et traverse le volume en intérieur d'îlot pour longer la façade arrière ;
- considérant que les travaux en façade arrière consistent à placer le tuyau de la hotte qui longe horizontalement la toiture de l'annexe arrière puis longe verticalement le mitoyen du fond de parcelle ;
- considérant que ce tuyau s'élève verticalement 2m50 plus haut que le niveau de la corniche, tenant compte qu'il y a une petite lucarne en toiture, que la fixation de la hotte sur la façade se fera avec des points d'ancrages ponctuels sur lesquels il n'y aura pas de fortes charges, que l'intervention est réversible ;
- considérant le nombre de fenêtres existantes aux étages et leur positions, il est difficile d'envisager le placement d'une hotte à autre endroit en extérieur ;
- considérant que le moteur de la hotte n'est pas compris dans le volume bâti ;
- considérant que, vu la proximité des fenêtres en façades arrière, le débouché de la hotte est source de nuisances pour les habitants de l'immeuble ;
- considérant que vu la taille de la cour, le bruit et les vibrations risquent d'être amplifiés ;
- considérant de plus, que le tuyau d'évacuation semble surdimensionné pour la fabrication de crêpes ;
- considérant que les installations projetées sont de nature à porter préjudice d'une part aux logements des étages et contigus ; mais également à la structure du bâti et à l'aménagement de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande telle qu'introduite ne présente pas d'informations suffisantes sur l'utilisation projetée ;
- considérant que le quartier fait l'objet d'une suroffre de snacks de type crêperie/gaufferie ; que la rue de l'Etuve abrite déjà 4 établissements de ce type ;
- considérant que l'exploitation d'un snack à cet endroit ne ferait que renforcer la présence de commerce de même type dans la rue de l'Etuve et a fortiori dans le quartier, portant atteinte à la diversité commerciale de la zone et réduisant ainsi le choix pour le consommateur ;
- considérant que les installations techniques, telle que la hotte, sont surdimensionnées pour un commerce de ce type et qu'elles induisent un impact structurel sur le bien classé ;



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: 18/01/2022

- considérant que ces installations ont tant un impact sur les structures intérieurs que sur les façades et les aménagement en intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors, que ce type d'installations est de nature à porter préjudice à un bien classé ;
- considérant que la typologie du bien et ses structures se prêtent davantage à un commerce de détails ;
- considérant la politique de revitalisation des étages inoccupés et qu'il est important de retrouver un équilibre dans l'offre proposée aux habitants de ce quartier et de maintenir en conséquence des commerces de détails ;
- considérant ce qui précède, que le changement d'utilisation n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **enduire les briques apparentes en façade avant et les peindre dans le ton de la façade ;**
- **supprimer les installations techniques y compris la hotte ;**
- **de maintenir un commerce de détails ;**
- **fournir des plans modifiés reprenant les enseignes, spots et câblages extérieurs en situations existante et projetée.**



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: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A646/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue d'Artois 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Alec De Busschere

Objet / Betreft: d'une part, diviser l'immeuble en 3 logements (mettre en conformité), et d'autre part, créer un 4ème logement dans les combles avec une terrasse de type tropézienne, créer une lucarne en façade arrière, poser un enduit en façade avant et remplacer les châssis existants par des châssis en bois peint en blanc (à réaliser)

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:

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; que les constructions de la rue d'Artois datent pour la majeure partie de 1860 ; que le bien concerné par la présente demande, fait partie d'un ensemble de deux maisons de même élévation, de style néo-classique ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/11/2021 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, diviser l'immeuble en 3 logements (mettre en conformité), et d'autre part, créer un 4ème logement dans les combles avec une terrasse de type tropézienne, créer une lucarne en façade arrière, poser un enduit en façade avant et remplacer les châssis existants par des châssis en bois peint en blanc (à réaliser) ;



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: 18/01/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'avant-dernier permis délivré pour ce bien, datant de 1862 (réf. T.P. 6820), visait à « construction d'une habitation », que malgré le libellé de ce permis, les plans renseignent que les étages abritent chacun un appartement une chambre, que les combles sont non aménagés et sont dédiés au grenier ; que ce permis montre également le plan de la façade avant ; que celle-ci se présente avec un gabarit de R+2+toiture à versants ; que la façade se découpe en 4 travées, une porte cochère en bois au rez-de-chaussée suivie de 3 baies droites ; et aux étages une série de 4 baies droites encadrées de pierre bleue ;
- considérant que ces plans permettent de déterminer que la maison à front de rue est dédiée au logement, avec 2 appartements aux étages, et au bureau avec atelier en intérieur d'îlot ; que cette répartition constitue la situation de droit de la maison et de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le dernier permis délivré pour ce bien, datant de 1928 (réf. T.P. 34584), visait à « cheminée d'usine », que les plans de ce permis renseignent uniquement le plan du rez-de-chaussée ; que celui se présente avec un corps de maison principal suivi de cours couverte et d'une série d'annexe dont un bureau et des ateliers ; que jouxtant la maison, le long du mitoyen de gauche (n°50) s'étend une entrée cochère permettant d'accéder aux ateliers arrières ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande indique une limite parcellaire qui s'arrête au fond de la cour ;
- considérant que l'analyse de l'évolution parcellaire montre que la parcelle est divisée en deux parcelles distinctes ; que le titre de propriété fourni dans la présente demande confirme la présence de deux parcelles ; que celles-ci appartiennent aux mêmes propriétaires, demandeur de la présente demande ;
- considérant que les plans de la présente demande sont ambigus concernant l'accès aux immeubles situés en intérieur d'îlot ; que ceux-ci ne permettent pas de comprendre si l'accès à cet intérieur d'îlot se fait comme historiquement par la porte cochère ; que bien que l'objet de demande ne concerne pas les bâtiments de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de comprendre si l'entrée cochère est un accès commun à l'ensemble des parcelles ;
- considérant que cette situation de fait montre que la façade est dotée d'un balcon avec garde-corps en fer-forgé au premier étage ; que la porte cochère en bois semble d'origine et que son imposte vitrée pourrait être remplacée ; que les châssis sont pour la plupart d'origine en façade avant ou arrière, que cependant certains vitrages ont été remplacés et les petits-bois supprimés ; que des volets roulants ont été ajoutés aux baies du rez-de-chaussée en façade avant ;
- considérant également que les plans de la situation de fait montrent que l'immeuble est divisé en 3 unités de logements (1 duplex rez/sous-sol et 2 appartements 2 chambres aux étages) ; qu'à l'arrière du bâtiment se trouve une cour anglaise ainsi qu'une cour couverte d'une toiture en polycarbonate ; que la répartition de l'immeuble se présente comme suit :
 - au sous-sol : 2 caves privatives, 1 local compteurs et l'espace nuit du duplex composé d'une chambre de 23,5m², une salle de bain, un dressing et une buanderie ;
 - au rez-de-chaussée, via l'entrée cochère, l'accès à l'étage de vie du duplex composé d'une cuisine de 8,5m², d'un espace séjour/salle à manger de 47,6m² et d'une cour ;
 - au 1^{er} étage : un appartement de 2 chambres de respectivement 24,6m² et 17,7m², une cuisine de 13,7m² et un séjour/salle à manger de 23m² ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement de 2 chambres de respectivement 24,6m² et 17,7m², une cuisine de 13,7m² et un séjour/salle à manger de 23m² ;
 - combles : 3 greniers ;
- considérant que la situation projetée prévoit, en plus de la mise en conformité des 3 logements, de créer un 4^{ème} logement de 3 chambres sous les combles ;
- considérant que la configuration de l'immeuble, façade assez large de 9,57m, permet d'aménager des appartements confortables ; que cependant ceux-ci ne répondent pas tous aux normes minimales en vigueur ;



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: 18/01/2022

- considérant qu'au niveau du duplex (sous-sol/rez), la chambre prévue au sous-sol déroge au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond en ce que celle-ci possède une hauteur sous plafond de 2,45m au lieu de 2,50m ; que de plus cette chambre déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce qu'elle possède une superficie nette éclairante de 3,9m² au lieu de 4,7m² ;
- considérant également que l'aménagement de l'étage nuit du duplex au sous-sol se fait au détriment des locaux communs en ce que la demande déroge au R.R.U. titre II art.16, art.17 et art.18 en ce qu'aucun local commun à ordures, local commun pour vélos et voitures d'enfant et aucun local pour le rangement du matériel de nettoyage n'est prévu ;
- considérant de plus, que les aménagements proposés dérogent aussi au R.R.U titre II art.3 en ce que chaque logement doit disposer d'un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; qu'au regard des aménagements proposés, le sous-sol abrite 2 caves privatives alors que 4 logements sont projetés dans l'immeuble ;
- considérant de plus, que les séjours des appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages dérogent au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce que ceux-ci possèdent une superficie éclairante de 4m² au lieu de 4,8m² ; que les chambres parentales de ces appartements dérogent également à l'art.10 du titre II en ce que la chambre parentale de l'appartement du 1^{er} étage possède une superficie éclairante de 4,40m² au lieu de 4,92m² et que la chambre parentale du 2^{ème} étage possède une superficie éclairante de 3m² au lieu de 4,92m² ;
- considérant qu'en son titre II le R.R.U. précise que les constructions existantes dont les actes et travaux impliquent la modification du nombre de logements ou de l'habitabilité du logement, doivent améliorer la conformité du logement et doivent tendre au respect des normes ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble possédant une façade d'une belle largeur, 9,57m, que la superficie de tous les niveaux hors-sol est de 489m² qui permet d'offrir des logements confortables ;
- considérant que l'aménagement d'un duplex sous-sol/rez-de-chaussée se fait au détriment des locaux communs qui pourraient améliorer la conformité de l'immeuble aux normes actuelles en vigueur ;
- considérant également qu'au regard des aménagements projetés, l'immeuble est prévu pour accueillir 3 familles avec enfants ; que vu la configuration des lieux et les grandes superficies que l'immeuble propose, qu'il y a lieu de prévoir au sous-sol les locaux communs (vélos, poubelles et matériel de nettoyage) ainsi que les caves privatives pour chacun des appartements et de ne pas dédier le sous-sol à des locaux habitables ;
- considérant également qu'il pourrait être envisagé de combler la cour anglaise afin de permettre à l'appartement du rez-de-chaussée de jouir d'un espace extérieur plus spacieux ; que cela permettrait également d'aérer l'espace entre la façade de l'atelier situé en intérieur d'îlot et le rez-de-chaussée ;
- considérant que dès lors, les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.16, art.17 et art.18 ainsi que les dérogations au titre II art.4 et art.10 pour la chambre du sous-sol ne sont pas acceptables ;
- considérant que pour les étages ; que les aménagements du 1^{er} et 2^{ème} étage ont été autorisés dans le permis d'urbanisme de 1862 (réf. T.P. 6820); que bien que ces aménagements aient été autorisés en 1862, ceux-ci ne sont pas conformes aux prescriptions actuelles en ce que les espaces séjour des appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages dérogent au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel ;
- considérant que ces espaces se situent en façade avant et qu'il s'intègrent dans un immeuble existant, dont les baies sont conservées ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable pour les espaces séjours ;
- considérant que les chambres parentales des 1^{er} et 2^{ème} étages, situées en façade arrière, dérogent également au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel ; que cependant ces chambres sont des chambres confortables, 24,6m² et qu'elles possèdent une belle hauteur sous plafond ; que la dérogation au R.R.U. titre II pour ces chambres sont minimales ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.10 pour les chambres parentales des 1^{er} et 2^{ème} étages sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit de créer un 4^{ème} logement dans les combles ; que pour se faire, l'escalier communs est privatif à l'aide d'une cloison au niveau des combles ; que l'espace sous combles possède une hauteur libre dans l'axe du faîte de 5,40m ; que vu la largeur de la façade, près de 9,50m entre mitoyens, la superficie de cet espace est suffisamment confortable que pour y aménager un appartement ;



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: 18/01/2022

- considérant que les aménagements projetés prévoient un appartement de 3 chambres, dont 1 chambre accessible via une mezzanine, et un grand espace de vie traversant ;
- considérant également que pour aménager cet appartement, la demande prévoit de créer une lucarne en façade arrière ; que celle-ci est conforme au R.R.U. titre I ; qu'elle permet à la chambre enfant 1 de profiter d'un apport de lumière naturelle suffisant ; que de plus elle se situe à 0,60cm du mitoyen voisin de gauche (n°50) ;
- considérant également que la demande prévoit de placer des fenêtres de toit afin de permettre l'arrivée de lumière dans ce nouvel appartement sous combles ; que ces fenêtres de toit sont prévues dans l'alignement des baies existantes en façade avant afin de préserver la rythmique et la régularité existante de la façade avant ;
- considérant que les aménagements proposés répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant également que l'aménagement de cet appartement s'accompagne de la création d'une terrasse de type « tropézienne » ; que celle-ci consiste en la démolition d'une partie de la toiture afin d'inclure cette terrasse dans le volume bâti ; que la finition prévue est un bardage de teinte foncée ;
- considérant que la finition existante de la toiture est en tuile de teinte foncée ; que la finition de cette terrasse s'harmonise avec la toiture existante ;
- considérant que cette modification de la toiture permet de créer une terrasse de 7,5m² ; que celle-ci améliore le confort de cet appartement sans porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande prévoit également de poser un enduit de teinte claire sur l'ensemble de la façade avant ; qu'au regard des photographies jointes à la présente demande de permis, la façade existante est dans un état vétuste ; que la pose d'un nouvel enduit permet de redonner du caractère à cette large façade ;
- considérant de plus, que ces travaux de façades s'accompagnent d'un changement de châssis ; que les châssis projetés sont prévus en bois peint en blanc ; que ceux-ci permettent d'améliorer les performances énergétiques de cet immeuble ;
- considérant que les travaux prévus en façade avant sont qualitatifs pour cet immeuble, et permettent de revaloriser ce bien ;
- considérant que, au regard des photographies intérieures jointes à la présente demande, le bien possède des éléments patrimoniaux de décors encore intacts (moultures, double porte intérieure décorée de moultures, manteaux de cheminée) ; qu'il y a lieu de ne pas les dénaturer, ni de les supprimer et de les conserver dans leur intégralité ; que ces décors participent à la qualité esthétique et patrimoniale de l'immeuble ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir au sous-sol les locaux communs (vélo, poubelles, rangement du matériel de nettoyage) et les caves privatives nécessaires à chaque appartement ;
- supprimer la chambre au sous-sol et ne pas dédier ce sous-sol à des locaux habitables ;
- conserver et valoriser les faux-plafonds, cheminées et manteaux de cheminées et portes d'origine ;

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, R.R.U. en ce qui concerne le titre II art.10 éclairage naturel pour les espaces séjours et les chambres parentales des appartements du 1er et 2ème étage sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F702/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Fusain 59 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohammed Kadouri

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale (mise en conformité)

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

12

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol PPAS Van Praet n°50-01, approuvé le 14/11/1952, modifié par l'AG du 21/11/2013 ;
- 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 au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation en ordre continu au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/11/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/05/2018 (réf. P.U. F508/2017) ayant pour objet "réaménager et transformer en façade arrière une maison unifamiliale mitoyenne : fermeture de la cour et rehausse de l'annexe (travaux déjà réalisés) ; réaliser une lucarne ; rénover la façade, les châssis et la toiture ; aménager un balcon en caillebotis au 1er étage ; réaliser des murs de clôture autour du jardin";



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: 18/01/2022

- considérant que lors de la mise en œuvre de ce permis, des modifications ont été réalisées ;
- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité ces modifications ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01bis (Van Praet, 18-04-56), dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (zone de recul) ; article 35 du R.B. (zone de non-bâtisse) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant tout d'abord que l'aménagement des étages a été revu ;
- considérant qu'une salle-de-bains a été aménagée à la place de la chambre 3 au 2^{ème} étage, et que la suite parentale sous combles a été divisée en 2 chambres avec une salle-de-bains ;
- considérant que la maison conserve les 3 chambres prévues initialement ;
- considérant que les deux lucarnes ont été modifiées ;
- considérant que la lucarne avant a été déplacée vers la droite du bâtiment ;
- considérant qu'elle se situe à 60cm de la limite mitoyenne et s'aligne sur les châssis des niveaux inférieurs ;
- considérant qu'elle a été élargie de 18cm, mais conserve un style semblable à celle prévue initialement ;
- considérant que la lucarne arrière a été réduite et déplacée en face de la lucarne avant ;
- considérant que les dimensions de plusieurs fenêtres ont été réduites, en façade arrière ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette du salon du rez-de-chaussée est inférieure à 1/5^{ème} de sa surface plancher ;
- considérant que cette dérogation est minime (4,8m² au lieu de 4,95m²) et qu'elle est donc acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette du séjour du 1^{er} étage est inférieure à 1/5^{ème} de sa surface plancher ;
- considérant que cette dérogation n'est pas trop importante (12,8m² au lieu de 14,2m²), que les travaux ont déjà été réalisés et qu'une partie de la surface centrale du séjour est en réalité dédiée au palier de l'escalier ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les menuiseries extérieures ont été également modifiées en façade avant ;
- considérant en effet que les châssis et portes en PVC blanc ont été remplacés par de l'aluminium thermolaqué noir ;
- considérant que les dimensions et divisions des châssis ont été conservées ;
- considérant que ces menuiseries extérieures s'accordent de manière harmonieuse à l'architecture de la façade avant ;
- considérant que la profondeur de la terrasse du rez-de-jardin a été modifiée : 4,1m au lieu de 3m prévus dans le permis précédent ;
- considérant que la zone de cours et jardins reste perméable sur plus de 50% de sa surface ;
- considérant que la largeur du balcon du rez-de-chaussée a été réduite (2,2m au lieu de 3,2m) et que son système d'accroche a été modifié (les tirants prévus initialement ont été supprimés) ;
- considérant que le mur de clôture est rehaussé du côté droit de la parcelle ;
- considérant qu'une rehausse de 2,97m est prévue sur les 70 premiers centimètres, en parallèle au mur existant du côté gauche, pour éviter les vues venant de la terrasse du 1^{er} étage du voisin n°57 ;
- considérant que le mur est ensuite rehaussé de 70cm tout le long de la terrasse, pour compenser la différence de niveau avec la terrasse du voisin n°57, qui est située 70cm plus haut que celle du n°59 ;
- considérant que ces rehausses du mur de clôture n'ont pas encore été effectuées ;
- considérant qu'elles dérogent au P.P.A.S., article 5 (cours et jardins) qui prévoit, pour clôturer le jardin, des haies vives sur treillis d'une hauteur de 1,8m maximum ;



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: 18/01/2022

- considérant que le P.P.A.S. prévoit que, en cas de non-accord avec les voisins, l'article 48 du R.B. (hauteur des murs de clôture) soit d'application ;
- considérant que celui-ci autorise des murs de clôture de 2,75m ;
- considérant que la différence de hauteur avec la terrasse voisine justifie la rehausse de 70cm ;
- considérant que, en ce qui concerne la rehausse de la première partie de mur, qui porte la hauteur totale du mur à 4,87m à cet endroit, elle n'est pas justifiée ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est acceptable que pour la rehausse de 70cm le long de la terrasse ;
- considérant que les modifications apportées à la maison comprennent également l'ajout de panneaux photovoltaïques sur les deux versants de toiture ;
- considérant que ces panneaux photovoltaïques sont fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci, sans présenter de saillie de plus de 30cm, ni de débordement par rapport aux limites de la toiture ;
- considérant qu'ils sont peu visibles depuis la rue ;
- considérant qu'il apparaît sur les photos que la zone de recul a été entièrement pavée et est utilisée comme zone de parking ;
- considérant que cet aménagement n'est pas conforme au P.P.A.S., article premier (zones de recul), au R.R.U., Titre I, article 11 (aménagement des zones de recul) et au R.B., article 35 (zone de non-bâtisse) ;
- considérant que la surface pavée doit être limitée aux allées menant aux portes d'entrée et de garage, qu'elle ne peut servir d'espace de stationnement, et que la zone restante doit être aménagée en jardinet planté, conformément aux plans ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- ne pas prévoir la rehausse de 2,97m sur les 70 premiers centimètres du mur de clôture de gauche ;
- aménager la zone de recul en jardinet planté, à l'exception de l'allée menant aux portes d'entrée et de garage, conformément aux plans, et ne pas l'utiliser comme espace de stationnement ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) et au P.P.A.S., article 5 (cours et jardins, en ce qui concerne la rehausse de 70cm le long de la terrasse) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be