



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F122/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Froissart 107 - 109 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: European Jewish Buildings (ROSENBLUM)

Objet / Betreft: transformer deux immeubles comportant un équipement culturel (israélite) et un logement, étendre l'activité de culte sur les deux parcelles en supprimant le logement et en construisant des annexes, effectuer des transformations structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

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):

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

- attendu que le bien se situe en zones de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Quartier Etterbeek-Van Maerlant N° 60-12 » et approuvé par arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le 29/10/1992, et plus particulièrement :
 - au plan des affectations : en zone affectée à l'habitation ;
 - au plan d'implantation : mention d'une « zone de bâtiment principaux » d'une profondeur de 20 m, et d'une « zone de cours et jardin avec construction d'annexes limitée » sur le reste des parcelles, concernant la façade principale, la mention « bâtiments dont les façades sont à ériger en style contemporain », et concernant la toiture, mention d'une « toiture à prescriptions particulière (7+) » sur la zone dans laquelle se situe la demande ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
- considérant que la présente demande vise à :
 - transformer deux immeubles comportant un équipement culturel (israélite) et un logement,
 - étendre l'activité de culte sur les deux parcelles en supprimant le logement et en construisant des annexes,
 - effectuer des transformations structurelles intérieures
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour la rubrique suivante :
 - 24 équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;



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: 27/04/2022

- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 28/01/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :
 - Ville de Bruxelles
 - SIAMU
 - Access&Go
 - Bruxelles-Mobilité
- vu l'avis demandé au Siamu en date du 28/01/2022 mais non reçu à ce jour ;
- vu l'avis Access&Go du 18/02/2022, libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. La porte d'entrée n'a pas sa poignée à 50 cm d'un angle rentrant côté intérieur. Si les visiteurs doivent ouvrir la porte en autonomie, la porte doit être automatisée si elle ne peut être modifiée de façon à garantir l'accès à la poignée. Certaines portes intérieures à l'étage doivent être élargies. Toutes les portes accessibles par le public doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm.
- considérant cependant qu'il y a lieu de vérifier ces aspects au cas par cas dans la mesure où certaines adaptations souhaitées en terme d'accessibilité pourraient impacter négativement le caractère patrimonial des ouvrages, que cela ne serait pas souhaitable et qu'il y a lieu dans ce cas de solliciter la dérogation ;
- considérant que Bruxelles-mobilité n'a pas émis d'avis dans les délais prescrits ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
 - prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zones de forte mixité
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - art. 6 : toiture (hauteur)
 - art. 13 : maintien d'une surface perméable
 - article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 207 §1.al 4 : bien inscrit à l'inventaire ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/02/2022 au 24/03/2022, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant que la demande concerne plus précisément :
 - l'extension, la rénovation et la restructuration des locaux de l'équipement existant, comportant un centre d'activités, tant culturelles que professionnelles, des espaces de réception, des locaux associatifs, ainsi qu'une bibliothèque et une synagogue ;
 - la suppression du logement de fonction au bénéfice de l'extension de l'équipement ;
 - la création d'un volume principalement enterré destiné à recevoir la salle de culte, reliée au rez-de-chaussée par le biais d'une verrière ;
 - la modification du volume de toiture sur les deux bâtiments ;
 - la création de terrasses accessibles au public sur les toitures plates au 3^{ème} et 4^{ème} 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: 27/04/2022

- considérant que l'activité du centre s'est progressivement intensifiée ces dernières années, que celui-ci fait face à un nombre croissant d'usagers et à une contrainte de place importante, qui a abouti à la mise en place d'une tente maintenue de façon permanente dans le jardin, en situation d'infraction urbanistique, que le projet vise à apporter une solution à cette situation en réorganisant les diverses activités et en aménageant des espaces pérennes et adaptés à la pratique du culte et de ses activités annexes ;
- considérant que le programme du projet tend à répondre aux objectifs suivants :
 - mettre à disposition des fidèles une synagogue aux espaces et entrées distincts ;
 - répondre aux besoins grandissants d'une communauté locale et leur donner un lieu de rassemblement adapté ;
 - donner au centre des espaces de travail et de rencontre à l'échelle de ses activités ;
 - améliorer la visibilité et la sécurité depuis la rue
 - améliorer les qualités spatiales et la visibilité de la bibliothèque

Situation existante :

- considérant que le site dispose d'une excellente accessibilité en transport en communs ;
- considérant qu'il bénéficie également d'une localisation particulièrement stratégique et adaptée à la fonction, à proximité des institutions européennes, d'autres lieux de culte significatifs et d'espaces verts d'importance régionale (parc du cinquantenaire, parc Léopold) ;
- considérant que les immeubles concernés par la demande sont deux maisons bourgeoises de style éclectique, inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural, intégrées dans une enfilade de 5 maisons de facture comparable, qui sont parmi les seuls témoins subsistants de l'histoire du quartier à l'échelle de la rue et de l'îlot, le site étant pour le reste entouré ou faisant face à des constructions de plus large échelle et de facture contemporaine principalement dédiés au bureau ; qu'à ce titre elle méritent d'être préservées et valorisées dans leurs composantes patrimoniales et architecturales ;
- vu le permis d'urbanisme du 03/04/2007 pour une demande visant à : changement de destination du n°109 rue Froissart, de bureau en équipement (521m²), réunion des 2 maisons de maître par le percement du mur mitoyen du sous-sol, extension au n°107 par la création d'une liaison entre le sous-sol et le rez-de-chaussée en façade arrière, aménagement d'un duplex 2 chambres au n°107 rue Froissart ;

Affectation :

- considérant que l'équipement dispose en situation existante d'un logement de fonction au 3^{ème} étage du n° 107, que celui-ci est supprimé de manière à permettre l'agrandissement de l'équipement en situation projetée ;
- considérant que le logement existant est intrinsèquement lié au fonctionnement de l'équipement dont il n'est pas indépendant en terme de fonctionnement et d'accès, qu'il doit dès lors être considéré comme étant l'accessoire de l'affectation principale d'équipement ;
- considérant que la suppression du logement est envisageable en vertu du point 4° de la prescription 0.12 du PRAS, afin de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que l'augmentation de la superficie de l'équipement porte celle-ci de 795,92 m² en situation existante à 1.057,27 m² en situation projetée, que ce total reste en dessous du seuil autorisable pour l'équipement en zones de forte mixité (1.500 m²) ;



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: 27/04/2022

Habitabilité et circulations :

- considérant que le projet vise à répondre à certaines problématiques fonctionnelles entre les différentes fonctions en créant par exemple un meilleur lien entre les espaces de réception et la synagogue, la mise en valeur de la bibliothèque et la reconfiguration du schéma de circulation afin de mieux répondre aux contraintes d'accueil du public et de sécurité ;
- considérant que le projet prévoit ainsi :
 - l'extension du sous-sol et du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'une synagogue aux entrées et espaces distincts ;
 - la rénovation des espaces de réception et la création de sas de sécurité au rez-de-chaussée ;
 - la création d'un lobby à l'échelle des activités du centre ;
 - l'extension et la rénovation de locaux associatifs au 1er étage ;
 - l'extension et la rénovation du 2ème étage pour l'aménagement de la bibliothèque, actuellement située au sous-sol ;
 - l'extension des 3ème et 4ème étages pour l'aménagement d'espaces de co-working ;
 - la mise en place d'un ascenseur permettant au public à mobilité réduite d'accéder à l'ensemble des fonctions ;
- considérant que les deux entrées existantes sont conservées et maintenues en fonctionnement : une entrée principale au n° 107, et une entrée secondaire réservée au personnel au n° 109 ;
- considérant qu'un ascenseur est placé dans la travée de circulation du n°107, dont l'escalier d'origine a déjà été supprimé lors de précédentes transformations et de la mise en connexion des deux maisons ; que la cage d'escalier du n°109 est maintenue en l'état et restaurée ;
- considérant que l'emplacement de l'ascenseur ne permettant pas d'atteindre le 4ème étage, un système de monte-personne est prévu pour mener le public à mobilité réduite du 3ème au dernier étage ;
- considérant que les accès aux jardins se font depuis le niveau supérieur de la synagogue au n°109 et depuis les espaces de réception et de service au n°107 ; que la synagogue est accessible depuis les escaliers situés dans le lobby ainsi que l'ascenseur, et dispose d'une issue de secours débouchant dans le jardin au rez-de-chaussée ;

Architecture et patrimoine :

- considérant que les plans comportent des erreurs en ce qui concerne la détermination des niveaux finis de certains locaux, notamment les zones d'entrée (les deux entrées ayant une différence de niveau de 16 cm en situation existante (respectivement 0.16 et 0.00), mais de 68cm en situation projetée (respectivement -1.66 et -2.34)), alors que leurs niveaux sont à priori conservés puisque tributaires du maintien des portes d'entrée ; que le petit escalier reliant le lobby 002 à la zone d'entrée 003 du n° 109 est dessiné comme étant maintenu en situation projetée alors qu'il figure parmi les éléments à démolir sur les plans de la situation existante (ces locaux étant mis au même niveau en situation projetée), qu'il y a lieu de rectifier ces erreurs ;
- considérant que la création du lobby au rez-de-chaussée du n° 109 et le placement de l'ascenseur au n° 107 entraînent d'importantes démolitions d'éléments patrimoniaux dans les pièces avant, tant au n° 107 que 109 : plafonds moulurés, planchers, lambris, décors, cheminées, miroirs, menuiseries,...) alors que ces espaces présentent les éléments de décor parmi les plus intéressants qui soient encore préservés dans ces immeubles, que ces démolitions ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de revoir le principe de l'entrée et de la distribution afin de préserver au maximum l'intégrité patrimoniale de ces espaces dans leur configuration d'origine et le maintien des éléments de décor ;



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: 27/04/2022

- considérant de même que la création d'un espace de réception unitaire au rez-de-chaussée du n° 107 entraîne d'importantes démolitions de murs de refend structurels consécutives à l'élargissement des baies, ainsi que des éléments de décors qui s'y rapportent ; qu'il y a là aussi lieu de limiter ces démolitions afin de préserver l'intégrité de ces espaces et de leurs décors ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis existants par des châssis respectant les divisions d'origine ; que cependant le détail de ces profils ne sont pas fournis, mais qu'il y a lieu de veiller à ce qu'ils s'inspirent des châssis d'origine et respectent l'expression architecturale de la façade ;
- considérant que les portes d'entrée sont quant à elle remplacées par des éléments en acier, destinées principalement à garantir la sécurité ; que leur expression s'intègre toutefois correctement dans la façade existante sans la dénaturer ;

Implantation et volumétrie :

- considérant que le projet prévoit la création d'un volume principalement enterré destiné à recevoir la salle de culte ;
- considérant toutefois que ce volume émerge par rapport au niveau naturel du terrain, dans la mesure où sa toiture est établie environ 1 mètre au-dessus du niveau naturel du jardin, qu'il s'agit donc d'une construction partiellement hors sol dont la profondeur déroge dès lors à l'art. 4 du Titre I du RRU et à l'art. 6 du PPAS autorisant la construction d'annexes sur maximum 50% de la superficie de la « zone de cours et jardin avec construction d'annexes limitée » ;
- considérant également que suite à ce relèvement du niveau du sol extérieur, les murs de clôture longeant de part et d'autre la toiture du volume enterré ne disposent plus que d'une hauteur de 1,06m par rapport au niveau fini de la toiture, ce qui implique de devoir les rehausser afin d'éviter les vues intrusives vers les parcelles voisines en cas d'utilisation de la terrasse ;
- considérant que les dispositifs proposés sont des éléments de type pare-vue en bois surmontant les murs existants, pour les rehausser jusqu'à 1,90 m sur toute la longueur des murs de clôture existants ; que ces dispositifs sont assimilables à des rehausses de mitoyens, et sont de ce fait également en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU et à l'art. 53 du Règlement sur les Bâtisses imposant des murs de clôture en maçonnerie pleine de 28 cm ou d'une brique et demie d'épaisseur ; que ce dispositif n'est par ailleurs pas pérenne, non conforme au code civil (imposant pour les murs de clôture une hauteur de 3,20m) et relativement impactant pour les parcelles voisines en terme d'ensoleillement ; qu'ils auront par contre que peu d'effet en matière de réduction des éventuelles nuisances acoustiques en cas d'utilisation intensive de la terrasse ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas autorisables en ce qui concerne leur impact volumétrique et en matière de perméabilisation des sols ; qu'il y a lieu pour ces raisons de revoir le projet afin de réduire l'impact volumétrique de la salle et de la terrasse la surmontant, et de limiter les rehausses de mitoyens au strict minimum ;
- considérant que l'implantation proposée se fait également en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, en ce que moins de 50% de la superficie de la zone de cours et jardins est perméable, en pleine terre et plantée ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour les raisons susmentionnées et qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'y satisfaire ;
- considérant que la verrière surplombant la salle permet une connexion visuelle et un apport de lumière entre les deux niveaux de la salle de culte ;
- considérant que celle-ci, bien que conforme aux art. 6 et 7 du PPAS, est également en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle est établie au-delà du profil des deux constructions voisines de référence, qu'il s'agit par ailleurs d'un élément dont la volumétrie semble excéder la simple fonctionnalité, ce qui ne justifie pas la dérogation, qu'il y a lieu également d'en réduire la volumétrie au strict minimum ;
- considérant en ce qui concerne la toiture principale des constructions, que le projet prévoit la rehausse des versants du n° 109, surélevant le faite de +/- 0,90m en l'alignant au niveau du n° 105 ;



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: 27/04/2022

- considérant que la rehausse des versants de la toiture du n° 109 et la création de volumes à toiture plate au 3^{ème} et 4^{ème} étages dans son versant arrière constituent une dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que ces volumes dépassent le profil des deux constructions voisines (n° 107 et n° 111) ; que cependant ce dépassement est limité, reste dans l'emprise du profil de la construction voisine au n° 105, que la rehausse du 4^{ème} étage est établie à une distance de 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche et n'impacte pas les qualités d'habitabilité de la parcelle voisine ; que ces volumes sont par ailleurs conformes à ce qu'autorise le PPAS, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant qu'au niveau du n° 107, le projet prévoit la modification du profil de toiture, avec le maintien du brisis et de ses lucarnes en façade avant, et le remplacement du terrasson par un volume à toiture plate en retrait d'ascenseur ;
- considérant que l'aménagement de la toiture plate en terrasse dans le versant avant du n° 107 et le placement d'un garde-corps en verre au sommet du brisis dénaturent l'expression architecturale de la façade et de la toiture existante et lui confèrent un caractère incongru ;
- considérant que cette volumétrie résulte notamment de la volonté d'intégrer le cabanon d'ascenseur, mais que le déplacement de celui-ci comme évoqué ci-dessus permettrait de maintenir une typologie de toiture plus cohérente avec l'expression architecturale du bâtiment existant (maintien d'une toiture à la Mansart ou à versants), qu'il y a lieu de modifier la proposition en ce sens ;
- considérant que des terrasses sont aménagées sur les toitures plates aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ; que leur aménagement prévoit de larges bacs plantés destinés à tamponner les eaux pluviales, améliorer la biodiversité de la parcelle et permettant de ne pas générer de vues intrusives vers les parcelles voisines ;

Aménagements extérieurs :

- considérant que la demande prévoit la réalisation de quelques aménagements sur l'espace public devant les immeubles, composé de jardinières en béton armé et de bollards rétractables ancrés dans le sol, principalement destinés à assurer la sécurité, et plus particulièrement :
 - de 5 jardinières de 2,50m x 1,00m et de 6 bollards rétractables sur la bande de stationnement longeant les façades ;
 - de deux jardinières de 1,20m x 1,20m dans l'axe des trottoirs et des arbres situés de part et d'autre du projet ;
- considérant que ces aménagements permettent le stationnement temporaire de véhicules, lorsque nécessaire ; que les jardinières sont pourvues de grilles à la surface de la zone de plantation afin d'empêcher l'enterrement d'explosifs tout en laissant les plantations pousser ;
- considérant que si ces dispositifs semblent indispensables afin de renforcer la sécurité d'un site sensible, la manière dont ils sont exécutés confère un caractère inachevé, provisoire et inopportun à l'ensemble, dans la mesure où ils maintiennent la configuration en zone de stationnement sous la forme d'une bande résiduelle de 87cm de large entre les jardinières et la bordure maintenue ; ce qui est à la fois inesthétique et potentiellement accidentogène du fait de la différence de niveau ; que par ailleurs l'espacement entre les bollards et les jardinières, des bollards entre eux et des jardinières par rapport aux façades est inférieur à 1,50m, en dérogation aux articles 4 et 13 du Titre VII du RRU ;
- qu'à contrario, et bien que non coté au plans, l'espace libre entre l'axe des arbres et les jardinières placées sur le trottoir est probablement supérieur à 1,50m, ce qui les rendra potentiellement inefficaces contre les voitures-béliers ;
- qu'il y a lieu pour ces raisons d'adapter le dessin de ces dispositifs de manière à leur conférer un caractère plus intégré, et respectant le Titre VII du RRU ; en supprimant la zone de stationnement au droit des jardinières longitudinales, en plaçant cette zone au niveau du trottoir, en utilisant le même revêtement que ce dernier, en veillant à ce que les écarts entre obstacles soit de 1,50m minimum, et en prévoyant une teinte RAL 7015 pour les potelets ;



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: 27/04/2022

- considérant qu'il y a lieu veiller à obtenir l'accord préalable du gestionnaire de voirie sur ces aménagements et d'en assurer l'entretien régulier ;
- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de tendre à améliorer la conformité du projet au Titre IV du RRU suivant les remarques d'Access&Go, en veillant toutefois à préserver les éléments patrimoniaux, et le cas échéant, solliciter les dérogations ;
- de rectifier les erreurs de représentation et de mesurage aux plans ;
- de revoir le principe de l'entrée et de la distribution (n° 107 et 109) ainsi que la position de l'ascenseur (n° 107) afin de préserver au maximum l'intégrité patrimoniale des espaces dans leur configuration d'origine et le maintien des éléments de décor ;
- de limiter les démolitions au bel étage du n° 107 afin de préserver également ces espaces et leurs décors ;
- de fournir le détail des profils des châssis et portes en veillant à ce qu'ils s'inspirent des châssis d'origine ;
- de revoir le projet afin de réduire l'impact volumétrique de la salle et de la terrasse la surmontant, en limitant la profondeur du volume semi-enterré à 50% de la zone de cours et jardin, conformément à l'art. 6 du PPAS, et de limiter les rehausses de mitoyens au strict minimum ;
- de revoir le projet de manière à respecter l'art. 13 du Titre I du RRU (la zone de cours et jardin étant considérée à partir de l'alignement de la façade arrière) ;
- de revoir la volumétrie de la verrière au strict minimum afin d'en réduire l'impact visuel et volumétrique ;
- de maintenir au n° 107 une typologie de toiture plus cohérente avec l'expression architecturale du bâtiment existant (maintien d'une toiture à la Mansart ou création d'une toiture à versants) ;
- d'adapter le dessin des dispositifs de sécurité sur l'espace public de manière à leur conférer un caractère plus intégré, et respectant le Titre VII du RRU ; en supprimant la zone de stationnement au droit des jardinières longitudinales, en plaçant cette zone au niveau du trottoir, en utilisant le même revêtement que ce dernier, en veillant à ce que les écarts entre obstacles soit de 1,50m minimum, et en prévoyant une teinte RAL 7015 pour les potelets ;
- de veiller à obtenir l'accord préalable du gestionnaire de voirie sur ces aménagements et en assurer l'entretien régulier.



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: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S48/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 68 - 70 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Adnan Kanaan

Objet / Betreft: d'une part à modifier le nombre de logements sur l'ensemble des bâtiments (de 6 à 7 logements) et à construire une extension sur l'ensemble de la façade arrière du bâtiment A (mise en conformité), et d'autre part à démolir et reconstruire la toiture du bâtiment A et à placer des châssis en bois en façade avant ; et enfin à démolir l'immeuble existant en intérieur d'îlot (bâtiment B) et à reconstruire un nouvel immeuble à 2 niveaux et à démolir 2 niveaux au bâtiment en fond de parcelle (bâtiment C) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

2

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

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

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

- 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, 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 18/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022 ;



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: 27/04/2022

- considérant que la demande vise d'une part, à modifier le nombre de logements sur l'ensemble des bâtiments (de 6 à 7 logements) et à construire une extension sur l'ensemble de la façade arrière du bâtiment A (mise en conformité) ; et d'autre part, à démolir et reconstruire la toiture du bâtiment A et à placer des châssis en bois en façade avant ; et enfin à démolir l'immeuble existant en intérieur d'îlot (bâtiment B) et à reconstruire un nouvel immeuble à 2 niveaux et à démolir 2 niveaux au bâtiment en fond de parcelle (bâtiment C) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture – hauteur et éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 31/03/2022 portant les références CP.1991.1475/12 ;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1993 (réf : T.P. 96822) visait à transformer le rez-de-chaussée commercial et les arrières-bâtiments avec surélévation et extension de ceux-ci, le tout à usage commercial, d'atelier et d'habitation ; que les plans de ce permis montrent une parcelle entièrement bâtie qui se compose de 3 immeubles réparti comme suit :
 - un immeuble à front de rue de gabarit R+4+combles surplombés d'une toiture à la mansart, nommé le bâtiment A ;
 - un immeuble en intérieur d'îlot d'un gabarit de R+3+combles surplombés d'une toiture à versants, nommé le bâtiment B ;
 - un immeuble en fond de parcelle de gabarit de R+2 à toiture plate, nommé le bâtiment C ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que ces 3 immeubles sont reliés entre eux par des annexes de 1 niveau ;
- considérant également qu'un permis d'urbanisme a été refusé en date du 26/11/2019 (réf. P.U. S29/2017) ; que celui-ci visait à étendre le bâtiment principal à l'arrière avec modification de la toiture et augmenter le nombre de logements sur l'ensemble des bâtiments (travaux déjà réalisés) ;
- considérant que suite au refus du 26/11/2019 (réf. P.U. S29/2017), il a été constaté par un contrôleur qu'une annexe a été construite sur 4 niveaux à l'arrière du bâtiment principal et deux étages supplémentaires ont été réalisés au niveau du bâtiment central, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet. ;
- considérant que suite à de nombreux rappels au propriétaire, une mise en demeure a été adressée au propriétaire afin de remettre les lieux dans leur état pristin ou d'introduire une nouvelle demande de permis en vue d'une régularisation éventuelle de la situation délictueuse ;
- considérant que selon les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. 19_1798) datant du 17/12/2019 ; que cet ensemble d'immeubles comprend 6 logements, du commerce et des locaux accessoires au commerce au rez-de-chaussée du bâtiment A et B et un atelier dans le bâtiment C ;
- considérant dès lors que la division ne peut pas être contestée ;
- considérant que la répartition en situation de droit de cet immeuble se présente comme suit :
 - pour les communs aux bâtiments A, B et C :
- rez-de-chaussée : 1 commerce + 1 local de stockage + 1 atelier
 - pour le bâtiment A :
- 1er étage : 1 bureau accessoire au commerce du rez-de-chaussée
- du 2ème au 4ème étage : 1 appartement 1 chambre par étage
 - pour le bâtiment B :
- du 1er au 2ème étage : 1 appartement 1 chambre par étage
 - pour le bâtiment C :



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: 27/04/2022

- 1er / 2ème étage : 1 logement en duplex
- considérant également que l'analyse des orthophotoplans montre que la parcelle est entièrement bâtie depuis les années 1944 et qu'une extension sur toute la largeur et la hauteur de la façade arrière du bâtiment A, a été bâtie entre 1987 et 1996 ;
- considérant que les plans de la situation de fait de la présente demande confirment la construction de cette extension ; qu'ils montrent également que le nombre de logements a été modifié au nombre de 7 ; que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; que le bâtiment A, à front de rue, consiste d'une maison d'inspiration néoclassique de 4 niveaux + entresol ; que sa façade se compose de briques et de pierre bleue articulée par des moulures décoratives horizontales, et une devanture commerciale en bois ; qu'aux étages les fenêtres possèdent des encadrements moulurés, que l'entresol est habillé d'un garde-corps continu en fonte, que le 1^{er} étage quant à lui possède un balcon à balustrade continue en pierre ; et qu'une lucarne axiale sous fronton couronne cette façade ;
- considérant que la demande prévoit de mettre en conformité le nombre de logements dans l'immeuble ; que pour ce faire une série de démolitions/reconstructions sont prévues sur les 3 immeubles qui composent cette parcelle ;
- considérant dans un premier temps, pour le bâtiment à front de rue, bâtiment A, la demande prévoit de démolir la toiture existante et de la reconstruire à l'identique à celle d'origine ;
- considérant que dans un second temps, sur ce même bâtiment A, la demande prévoit de mettre en conformité la construction de l'extension illicite sur l'ensemble de la façade arrière ;
- considérant dès lors, que la nouvelle répartition du bâtiment A se présentent comme suit :
 - au sous-sol ; un local poubelles et 3 caves privatives ;
 - au rez-de-chaussée : une surface commerciale ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - du 2^{ème} étage au 4^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres par étage ;
 - dans les combles : un appartement 2 chambres ;
 - un grenier commun ;
- considérant que l'accès à ces logements se fait via une entrée séparée à celle de la surface commerciale ; que cette entrée consiste d'un long couloir permettant de desservir également les bâtiments en intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande prévoit 5 logements dans le bâtiment A ; que celui en contient 3 en situation de droit ; qu'afin de répartir ce nombre de logement, la demande prévoit de modifier la destination du 1^{er} étage de bureau accessoire au commerce à logement ; que vu la configuration tout en longueur de la parcelle et la dimension du rez-de-chaussée, l'ensemble des locaux profitant au commerce sont aménagés au rez-de-chaussée ; que cela permet de rationaliser la répartition des fonctions dans l'immeuble ;
- considérant que pour aménager 5 logements dans le bâtiment A, une extension a été bâtie sur l'entièreté de la façade arrière à partir du 1^{er} étage jusqu'aux combles, sur une profondeur de 3,90m ; portant la profondeur totale du bâtiment A à 14,80m ;
- considérant que cette extension dépasse de plus de 3,00m le profil mitoyen de la construction la moins profonde (voisin de gauche n°66) ; qu'elle dépasse également de plus de 3,00m le profil mitoyen le plus bas de la toiture du voisin le moins haut (voisin de gauche n°66) ; que cela induit des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction et art.6 toiture (hauteur) ;
- considérant que cette rehausse induit une nouvelle façade en intérieur d'îlot, que celle-ci se situe à 8,00m de la façade du bâtiment B ;
- considérant que la nouvelle façade arrière du bâtiment A s'accompagne de balcon d'une profondeur de 0,60m ; que ceux-ci, bien que peu profond, accentuent la dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur ; que de plus vu leur petite profondeur, ceux-ci ne permettent pas de profiter d'un espace extérieur de qualité ; que dès lors ils n'améliorent pas réellement le confort des logements ;



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: 27/04/2022

- considérant que les appartements projetés répondent aux normes minimales en vigueur ; que cependant ceux-ci profitent d'une extension illicite pour atteindre ces normes minimales de confort ;
- considérant que la note explicative de la présente demande précise que la démolition de cette annexe induirait des dommages aux biens voisins ; que cependant aucune étude de stabilité n'a été jointe à la présente demande nous permettant de juger de la pertinence de ce propos ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu, afin d'évaluer la pertinence de la demande, de fournir une étude en stabilité élaborée par un ingénieur en stabilité ;
- considérant qu'en état, l'extension illicite induit des préjudices d'ombres et de vues pour les locaux situés sous la toiture du n°66 ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 ne sont pas acceptables ;
- considérant également que vu la profondeur des balcons projetés, ceux-ci apparaissent plus comme des éléments décoratifs que de véritables espaces extérieurs appropriables ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer les balcons en façade arrière du bâtiment A ;
- considérant que la demande prévoit également de démolir et reconstruire la toiture du bâtiment A ; qu'il s'agit historiquement d'une toiture à la mansart ; qu'en situation de fait, le pan de toiture arrière a été modifié sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que la reconstruction de la toiture s'accompagne d'une isolation et d'une finition en zinc ;
- considérant que ces travaux induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 (toiture – hauteur) en ce que la toiture dépasse le profil mitoyen le plus élevé et en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins élevé de plus de 3,0 m ;
- considérant cependant que la demande prévoit de revenir à la situation d'origine de la toiture et de la reconstruire à l'identique à celle d'origine ; que cette intention est positive et permet de recréer la forme à la mansart de la toiture ; que de plus la pose d'un isolant permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
- considérant cependant que le choix du zinc n'est pas en harmonie avec les toitures des immeubles environnant qui, dans leur majorité sont en tuiles rouge ou noire ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir en tuile afin d'être en harmonie avec les toitures du quartier ; que dès lors, moyennant la modification de la finition de toiture, la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur pour le bâtiment A pourrait être acceptable ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager 2 logements supplémentaires sur la parcelle ; que pour ce faire, elle prévoit de démolir les bâtiments B et C situés en intérieur d'îlot et de les reconstruire en réduisant leur gabarit d'origine ;
- considérant que le bâtiment B projeté possède un gabarit de R+2 à toiture plate et que le bâtiment C projeté possède un gabarit de 1 niveau ;
- considérant que ces démolitions s'accompagnent également de la démolition de la couverture de la cour ; que celle-ci redevient un passage non couvert ;
- considérant que le bâtiment B est reconstruit à une distance de 8,0m de la façade arrière du bâtiment A ; que la nouvelle répartition des logements du bâtiment B se présentent comme suit :
 - au sous-sol ; 4 caves privatives ;
 - au rez-de-chaussée : du stockage et un atelier lié au commerce ;
 - au 1er étage et au 2ème étage : un appartement 2 chambres par étage ;
- considérant que l'accès à ces logements se fait via l'entrée cochère existante ; que les logements répondent aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant que l'aménagement de ces 2 appartements s'accompagne de la démolition et reconstruction du bâtiment C ; que celui-ci est réduit à un gabarit de 1 niveau qu'il accueille un atelier ;



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: 27/04/2022

- considérant que la demande prévoit également d'aménager 2 terrasses profitant à l'appartement du 1^{er} étage du bâtiment B ; qu'une 1^{ère} terrasse est prévue sur la toiture du rez-de-chaussée située entre le bâtiment A et le bâtiment B ; que celle-ci possède une profondeur de 3,92m ; qu'elle est donc en recul par rapport à la façade arrière du bâtiment A ; qu'elle possède une superficie de 16m² ; que du côté du mitoyen de gauche, elle est en recul de 2,0m ; que ce recul correspond à la partie de cour non couverte ; que du côté du mitoyen de droite elle est collée au mur mitoyen existant d'une hauteur d'au moins 3 niveaux ;
- considérant qu'une seconde terrasse est prévue en façade arrière du bâtiment B, sur la toiture du bâtiment C ; que celle-ci s'accompagne de la création d'un potager surélevé ; que la dimension de la terrasse est de 12m² et celle du potager de 14m² ; que cet aménagement profite d'un arrière de parcelle assez dégagé, ensoleillé sur une grande partie de la journée ; que cette terrasse ainsi que les potagers n'impliquent pas de rehausse des mitoyens, ni pose d'un garde-corps ;
- considérant que la demande porte sur une démolition/reconstruction ; qu'il y a dès lors lieu d'étudier ces nouveaux volumes sans tenir compte des droits acquis antérieurement ;
- considérant que ces nouveaux volumes dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mesurée dans l'axe médian du terrain ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur ; qu'ils induisent également une dérogation au R.R.U titre I art.13 maintien d'une surface perméable en ce que la zone de cours et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que ces travaux sont envisagés pour augmenter le nombre de logements sur la parcelle ainsi que pour répondre à la demande du service de prévention incendie, imposant que 8,0m sépare la façade arrière du bâtiment A et la façade du bâtiment B ;
- considérant que les démolitions/reconstructions prévues, bien que de volumétrie réduite par rapport à la situation existante, ne permettent pas de dédensifier l'intérieur d'îlot et d'en améliorer ses qualités ;
- considérant de plus que la demande prévoit de démolir les bâtiments existants pour créer de nouveaux logements ; qu'il aurait été intéressant d'envisager de recréer une zone non bâtie pouvant accueillir de la pleine terre permettant aux habitants de profiter d'un véritable jardin et permettre le développement de la faune et la flore ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.13 ne sont pas acceptables ;
- considérant que pour améliorer le confort des appartements du bâtiment B, la demande prévoit de créer des terrasses ; que l'appartement 2 chambres du 1^{er} étage du bâtiment B possède une terrasse qui prend place entre la façade du bâtiment A et le nouveau bâtiment B ; que cette terrasse est bordée d'un garde-corps ; que celui induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce qu'il dépasse du volume de la toiture ;
- considérant que cette terrasse apparaît comme un espace enclavé entre des murs ; que vu l'orientation de la parcelle, il ne profitera pas ou peu d'apport de lumière directe ; que cet espace est réellement peu qualitatif ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant également que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; que la façade du bâtiment B conserve des éléments patrimoniaux intéressants (baies harpées, garde-corps, etc.) ; que la demande n'apporte pas d'éléments nous permettant d'apprécier la valeur patrimoniale des éléments intérieurs ; qu'il y aurait lieu pour juger de la pertinence de la démolition de fournir un reportage photographique complet de l'extérieur et de l'intérieur de ce bâtiment ;
- considérant que la démolition du bâtiment B n'apparaît à ce stade pas suffisamment justifiée tant en terme patrimonial, structurel, que d'un rapport cout/bénéfice environnemental ; qu'il y aurait lieu de compléter la note explicative en ce sens ;
- considérant également que la demande n'apporte pas d'éléments nous permettant d'apprécier si le commerce au rez-de-chaussée jouit de la totalité du rez ;



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: 27/04/2022

- considérant également que la demande porte sur la création de nouveaux logements ; que le R.R.U. titre VIII art.6 précise que pour tout nouvel immeuble à logements multiples, le nombre d'emplacements de parcage doit être au minimum d'un emplacement par logement ; que dès lors la demande induit une dérogation à cet article en ce qu'il ne prévoit pas d'emplacement de parcage ;
- considérant que les plans de la demande renseignent 3 emplacements vélos dans le couloir d'entrée aux logements ; qu'ils renseignent également un espace pour les compteurs dans le même couloir ;
- considérant que cette configuration n'est pas optimale en ce que le couloir constitue le chemin d'évacuation en cas d'incendie ; que de plus ces aménagements ne répondent pas à l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ; que cet article ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant que la demande s'inscrit dans un bâti existant ; que le R.R.U. titre II précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ; que la demande ne prévoit pas non plus de local pour l'entretien ou pour les ordures ménagères ;
- considérant dès lors que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble ;
- considérant que la demande modifie le nombre de logements de 6 à 7 logements ; que les logements existants sont réaménagés pour créer des appartements 2 chambres susceptibles d'accueillir des familles ; qu'il y a lieu de prévoir un local vélos et à poussettes d'enfants permettant un usage aisé aux familles ;
- considérant qu'au regard du nombre de logements ainsi que de la dimension de la parcelle ; il y a lieu au minimum de tendre au respect du R.R.U. titre II concernant les locaux communs ;
- considérant que la demande prévoit des travaux en façade avant du bâtiment principal ; que ceux-ci consistent en la revalorisation de l'ensemble de la façade, en posant une nouvelle porte en bois au niveau de l'accès aux logements ; en supprimant l'ensemble des châssis en aluminium au profit de nouveaux châssis en bois correspondant au dessin des châssis d'origine ; que des petits bois seront remplacés sur les vitrages afin de recréer les divisions historiques des vitrages ;
- considérant que les 2 caissons à volets placés illicitement sont également supprimés ; que les travaux projetés ont un impact positif pour le quartier et permettent de rendre les qualités esthétiques à cette façade ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ; que celui-ci a émis un avis défavorable sur la présente demande de permis d'urbanisme ; que cet avis défavorable porte sur l'absence de deux possibilités d'évacuation en cas d'incendie pour le bâtiment B ;
- considérant que le bâtiment B doit satisfaire aux normes en matière de prévention contre l'incendie ;
- 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: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H243/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Haute 214 - 216 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Olivier-Marina Staussberg-Peeters

Objet / Betreft: d'une part, étendre le commerce en créant un local de stockage au rez-de-chaussée, et d'autre part aménager 3 logements aux étages, aménager 2 terrasses, modifier la forme de la toiture et installer une lucarne en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, étendre le commerce en créant un local de stockage au rez-de-chaussée, et d'autre part aménager 3 logements aux étages, aménager 2 terrasses, modifier la forme de la toiture et installer une lucarne en façade arrière (mise en conformité) ;



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: 27/04/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture – hauteur et lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé n°205 rue Haute « Palais Minerve - Ancien cinéma Rialto » et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 22/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 04/04/2022 ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1905 (réf : T.P. 12296) visait les éléments suivants : « *exhaussement et transformation de l'immeuble* » ; les plans de ce permis montrent une parcelle d'une largeur de +/- 7,46m du côté de la rue Haute et d'une largeur de 25,0m en fond de parcelle ; que cette parcelle est occupée par une maison de gabarit R+2+toiture à versants ; que le rez-de-chaussée abrite un café ; que celui-ci est accessible via une porte centrale et que du côté mitoyen de droite, il existe une entrée indépendante pour le logement situé aux étages ;
- considérant que le corps de maison principal possède une profondeur de construction de +/- 12,70m ; que celui-ci est complété d'une cour non couverte et d'une série d'annexe le long du mitoyen de gauche ; que ces annexes portent la profondeur de la construction à +/- 21,0m ; et qu'un jardin occupe toute la largeur du fond de parcelle ; qu'il est surélevé de 5 marches ;
- considérant également que ce permis montre que la façade du rez-de-chaussée est occupée par une devanture en bois composée de 3 travées droites et que l'ensemble des menuiseries sont en bois ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que d'une part, la cour a été recouverte afin d'étendre le rez-de-chaussée jusqu'au niveau du jardin arrière ; qu'y sont aménagés des locaux communs tels qu'un espace pour rangement des vélos et voitures d'enfant et une buanderie commune ; qu'au sous-sol est aménagée une réserve ; que d'autre part la maison a été divisée en 3 logements, 1 logement par étage, et qu'une lucarne a été construite sur le pan arrière de toiture ; que le profil à versants de la toiture a été modifié au profit d'une toiture de type à la mansart ; et que deux terrasses ont été aménagées en façade arrière et que la devanture a été en bois a été supprimée ;
- considérant que l'ensemble de ces travaux a été exécuté sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant dès lors que la demande porte tout d'abord, sur l'extension du commerce en créant un local de stockage au rez-de-chaussée entraînant la couverture de la cour existante ;
- considérant que pour ce faire, la demande prévoit de construire sur la totalité du rez-de-chaussée, portant la profondeur de la construction à 28,36m de profondeur ; que ces constructions vont jusqu'au jardin surélevé du fond de parcelle ; que dès lors l'accès à ce jardin à partir du rez-de-chaussée est supprimé ;
- considérant que d'une part l'escalier balancé pour accéder aux étages est supprimé au profit d'un escalier à 2 volées droite avec palier intermédiaire ; et que d'autre part un nouvel escalier d'accès au sous-sol est créé ; que cet escalier permet de desservir 3 caves privatives pour les logements et un local compteur ainsi qu'un local à ordures ménagères ; que celui-ci permet également de desservir une réserve pour le commerce et un nouveau local de stockage sous le jardin du fond de parcelle servant de local de stockage au commerce ;
- considérant que bien que la demande prévoit de couvrir la cour, cette couverture est conforme au R.R.U. titre I ; que de plus vu l'étendue du jardin arrière la parcelle reste largement végétalisée ;



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: 27/04/2022

- considérant également que l'analyse historique du bien ne nous permet pas de déterminer l'affectation du local situé sous le jardin ; que selon toute vraisemblance celui-ci servait de stock mais sans préciser à quelle partie du bâtiment il appartient ; que vu la configuration de ce local, à savoir en fond de parcelle sans possibilité d'ouverture vers l'extérieur ; que celui-ci est difficilement appropriable ; que dès lors son utilisation en stock lié au commerce du rez-de-chaussée est cohérent ;
- considérant que dans sa note explicative, la demande précise que cette division remonte à avant 2016, date à laquelle les demandeurs sont devenus propriétaires ; qu'ils ont achetés le bien en l'état ; que dans la note explicative, un relevé des compteurs Sibelga montre que 4 compteurs de gaz existent depuis 1971 ; 1 compteur au rez-de-chaussée et 1 compteur par étage ;
- considérant cependant que les renseignements urbanistiques ne confirment pas cette division ; qu'ils confirment que le bien est dédié à un usage mixte (commerce au rez et un logement aux étages) ;
- considérant dès lors que la demande porte également sur la division du logement unifamilial en 3 logements de 2 chambres ; que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que pour aménager 3 logements dans l'immeuble, la demande prévoit de construire une annexe au 1^{er} étage le long du mitoyen voisin de gauche (n°210 – n°212) ; que celle-ci possède une largeur de 3,35m sur une profondeur de 8,30m et que sa hauteur est de +/- 4,22m ;
- considérant qu'au regard des plans de la présente demande ; que cette annexe déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) en ce que celle-ci dépasse de plus de 3,0m le profil voisin le moins profond, voisin de gauche (n°210-212), sans toutefois dépasser le voisin de droite le plus profond (n°218) ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cette annexe à savoir, un intérieur d'îlot densément bâti ; que l'analyse des orthophotoplans montre que la parcelle de gauche est bâtie sur toute la profondeur de la parcelle depuis les années 1953 ;
- considérant dès lors que les plans de la présente ne renseignent pas la situation existante du bien de gauche ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 ne doit pas s'appliquer ;
- considérant cependant que la toiture de cette annexe, dépasse le profil mitoyen le plus haut (voisin de gauche n°210) et dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (voisin de droite n°218) ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toitures (hauteur) ;
- considérant que l'annexe se situe en recul de 4,02m par rapport au profil mitoyen le plus bas (n°218) ; que la hauteur de l'annexe s'aligne sur la hauteur moyenne de l'annexe du voisin de gauche (n°210-2012) ;
- considérant que l'annexe au 1^{er} étage abrite la salle de bain de l'appartement projeté ;
- considérant qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres de respectivement 13,93m² et 21,52m² ; que cet appartement possède également un espace séjour/salle à manger/cuisine de 37,93m² ;
- considérant que l'annexe permet de dégager un éventuel espace salle de bain dans le corps de bâtisse principal ; que dès lors la pièce de vie, ainsi que les chambres, profitent de superficies confortables ;
- considérant également que cette annexe permet d'accéder à une terrasse ; que celle-ci est aménagée sur la nouvelle toiture de la cour ; qu'elle ne couvre pas toute la profondeur de la cour couverte ; qu'à partir de cette terrasse, un nouvel accès au jardin (en fond de parcelle) est créé ; que le jardin, anciennement surélevé de 5 marches par rapport au rez-de-chaussée, est aligné au niveau du 1^{er} étage qui en possède la jouissance ;
- considérant que pour sécuriser cet espace extérieur, la demande prévoit la pose de garde-corps ; que ceux-ci induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce qu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2022

- considérant que la création de cette annexe ne porte pas préjudices aux biens voisins ; qu'elle permet d'aménager un logement confortable pouvant profiter d'un vaste espace extérieur ainsi que d'un vaste espace de vie ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) est acceptable ;
- considérant également que les garde-corps permettent de sécuriser la terrasse; qu'ils sont nécessaires à la protection des usagers de l'espace extérieur ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) est acceptable ;
- considérant cependant que l'espace séjour/salle à manger/cuisine de l'appartement du 1^{er} étage d'une superficie de 37,93m² déroge au titre II du R.R.U. art.10 éclairage naturel en ce qu'il ne possède pas une superficie éclairante suffisante ; 6,34m² au lieu de 7,5m² ;
- considérant que cet espace profite de deux baies existantes en façade arrière ; que la demande ne prévoit pas de modifier ces baies ; que néanmoins, l'espace séjour/salle à manger/cuisine gagnerait à profiter de deux grandes baies toute hauteur qui pourraient s'ouvrir sur la terrasse ; que pour ce faire les allèges des baies existantes pourraient être supprimées ; que dès lors il y a lieu de supprimer les allèges de ces deux baies afin que l'espace de vie puisse s'ouvrir directement sur la terrasse ; que la dérogation au R.R.U. titre II art.10 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité l'aménagement d'un appartement au 2^{ème} étage de la maison ; que cet appartement est composé de 2 chambres de respectivement 9,80m² et 14,63m² ; qu'il possède un espace séjour/salle à manger/cuisine d'une superficie de 39.76m² ; qu'une salle de bain est également prévue entre l'espace de vie et les chambres ; que celle-ci comporte une douche, un lavabo et une WC ; que cet espace donne directement sur l'espace de vie et plus particulièrement sur la cuisine ; que cela engendre une dérogation au R.R.U. titre II art.8 WC en ce que le WC ne peut pas donner directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine et qu'il doit être séparé des locaux habitables par un sas avec deux portes ;
- considérant également qu'au regard des plans que les aménagements proposés ne sont pas optimaux en ce que les chambres donnent directement dans l'espace cuisine ; que l'appartement gagnerait en qualité de vie si cette cuisine était déplacée ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.8 n'est pas acceptable ;
- considérant que l'espace de vie profite de 3 baies de fenêtre en façade arrière ; qu'il répond aux normes minimales d'éclairage naturel ; que l'une de ces baies est une porte fenêtre permettant l'accès à une terrasse ; que cette terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe ; qu'elle offre un espace extérieur d'une superficie de 23,8m² ;
- considérant que pour aménager cette terrasse, la demande prévoit de rehausser les murs mitoyens de 0,40m ; que cette rehausse induit des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction et art.6 toiture (hauteur) ; que néanmoins cette rehausse est envisagée pour éviter les vues directes chez le voisin de gauche ; que vu l'orientation de la parcelle, cette rehausse n'induirait pas d'ombres chez le voisin de gauche ; que de plus cette rehausse permet de sécuriser la terrasse et de lui conférer une intimité ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables ;
- considérant que l'aménagement de cette terrasse s'accompagne de la pose de garde-corps sur le pourtour de la toiture de l'annexe, côté intérieur d'ilot ; que ces garde-corps dérogent au R.R.U titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce qu'ils ne sont pas compris dans le volume de la toiture ; que néanmoins ceux-ci sont nécessaires pour sécuriser l'espace extérieur et éviter tout risque de chute ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que la demande concerne également la mise en conformité d'un logement aménagé sous les combles ; que pour ce faire, la toiture a versants d'origine a été démolie pour être reconstruite au profit d'un pan de toiture avant de type à la mansart et un pan arrière une lucarne et que l'angle du pan de toiture est adouci ;



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: 27/04/2022

- considérant que sa note explicative, la présente demande précise que deux lucarnes existaient sur le pan arrière de la toiture ; que les plans de la situation de droit montrent que la toiture était une toiture de type à versants, classique des maisons bruxelloises ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que le pan arrière de toiture a déjà subi des modifications dans les années 1971 et qu'il accueille 2 lucarnes en façade arrière; que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ; que cette analyse montre également qu'en 2017 des travaux de rénovation de toiture ont eu lieu ; que les deux lucarnes ont été supprimées au profit d'une seule lucarne en façade arrière ; que l'on constate également qu'en 2016, l'état de la toiture était assez vétuste ;
- considérant que la nouvelle toiture, bien que s'inscrivant dans la volumétrie de l'ancienne toiture à versants, induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des toitures voisines ;
- considérant cependant que bien que le profil à la mansart soit légèrement plus haut que les profils voisins ; celui-ci n'a pas modifié la hauteur existante de la corniche ; qu'il s'agit d'une modification de profil afin de créer des combles aménageables ; que le nouveau profil de toiture permet d'avoir une hauteur sous plafond à l'avant de l'immeuble de 2,62m et de créer des baies de fenêtres droites sous les combles ;
- considérant qu'en façade avant on retrouve un espace de vie de 35,75m² qui répond aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que deux chambres sont également aménagées en façade arrière, que celles-ci possèdent respectivement, 9,43m² et 15,26m² ; qu'elles profitent d'une hauteur sous plafond de 2,61m ; que cette hauteur est atteinte par la création d'une lucarne sur le pan arrière de toiture ;
- considérant que cette lucarne possède une largeur de 5,0 m et une hauteur droite de 2,50m ; qu'elle respecte les 2/3 de la largeur de la façade ; que cependant elle dépasse de plus de 2,0m le profil de la toiture ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (lucarnes) en ce que cet article précise que le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes ;
- considérant néanmoins que la création de cette lucarne permet de créer deux chambres de superficies confortables sous les combles et possédant une hauteur sous plafond de 2,60m ;
- considérant que la lucarne permet également que chaque chambre jouisse de fenêtres à double battant ; que ces fenêtres offrent une vue droite à ces chambres ;
- considérant de plus, comme dit précédemment, vu l'orientation de la parcelle ; cette lucarne n'induit pas d'ombres aux biens voisins ; que vu la configuration de l'intérieur d'îlot, elle n'entraîne pas de préjudices ;
- considérant que la demande permet d'augmenter l'offre de logements dans le quartier ; qu'elle offre la mise sur le marché de 3 appartements 3 chambres confortables et spacieux ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (lucarnes) est acceptable ;
- considérant que les plans de la présente demande montrent également que la vitrine historique en bois a été supprimée au profit de châssis en aluminium de teinte noire ; que ces travaux ont été exécutés sans autorisation préalable ; que dès lors il y a lieu de mettre également en conformité les modifications apportées à la vitrine du rez-de-chaussée ;
- considérant que bien que la suppression des menuiseries d'origine en bois soit regrettable ; que la devanture rythmée par des pilastres moulurées en pierre naturelle est conservée ;
- considérant que les châssis proposés sont en aluminium de teinte noire ; qu'ils consistent en deux vitrines fixes sans divisions entre les pilastres de gauche et de droite ainsi qu'une porte d'entrée vitrée pour le commerce implantée entre les pilastres centrales ;
- considérant, bien que les châssis soient en aluminium de teinte noire ; que ceux-ci s'intègrent assez discrètement dans ce rez-de-chaussée et qu'ils ne dénaturent pas la lecture de la façade ; que les vitrines proposées permettent d'ouvrir largement le commerce sur l'espace public ;



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: 27/04/2022

- 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 à condition de :

- supprimer les allèges des baies en façade arrière au 1^{er} étage ;
- prévoir un sas entre l'espace de vie et la salle de bain de l'appartement du 2^{ème} étage ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne titre I art.4 profondeur de la construction, art.6 toitures (hauteur, éléments techniques et lucarnes) 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: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H953/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Houba de Strooperlaan 40 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Seryozha-Elmira Bagramyan-Minasyan

Objet / Betreft: afbreken van het bijgebouw op het gelijkvloers van het zonder bouwvergunning gebouwde en herbouwen van een bijgebouw in het achtergevel op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping; inrichten van een terras op de 1ste en de 2de verdieping; verhogen van de achterzijde van het dak in de continuïteit met de achtergevel; wijzigen van de indeling van de 2 woningen (1 appartement met 1-slaapkamer en 1 duplex met 2-laapkamers) met behoud van de handelszaak op het gelijkvloers; aanbrengen van binnenverbouwingen en verbouwen van de voorgevel (schrijnwerk)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

4

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

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

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 Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een lint voor handelskernen, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/09/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 22/03/2022;



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: 27/04/2022

- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de voorgevel (schrijnwerk); afbreken van het bijgebouw op het gelijkvloers gebouwd zonder vergunning; herbouwen van een bijgebouw aan de achtergevel (gelijkvloers tot eerste verdieping); uitbreiden van het dak aan de achtergevel; uitvoeren van structurele binnenverbouwingen in het gebouw met behoud van een handel op het gelijkvloers en 2 appartementen op de bovenste verdiepingen betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 24/03/2022 tot 07/04/2022 voor volgende motieven: gemeentelijk stedenbouwkundig reglement voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken; afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 19/09/1922 (ref. TP27957 met als onderwerp "construction d'une maison de commerce";
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd op 21/02/2019 (ref. S.V H1373/2017) met als onderwerp: "diviser une maison unifamiliale comprenant un rez-de-chaussée commercial en un immeuble de trois appartements (un logement une chambre et deux logements deux chambres) avec rez-de-chaussée commercial, créer un étage supplémentaire en toiture, créer des annexes en façade arrière (annexe du rez-de-chaussée déjà réalisée), modifier la devanture commerciale (travaux déjà réalisés) et créer un balcon au deuxième étage " ;
- overwegende dat deze geweigerd werd voor de volgende redenen:
 - dat de voorziene situatie het bagatelliseren van de kwaliteit van de voorgevel voorzag omwille van een verhoging om zich aan te passen aan de grootte van de andere gebouwen;
 - dat de voorziene situatie het erfgoed van het goed niet in rekening gehouden had;
 - dat de verhoging van de voorgevel hedendaags was, zonder de patrimoniale waarde van het gebouw in het oog te houden; dat zonder die verhoging de splitsing in meerdere woningen niet mogelijk was;
- overwegende dat de aanvrager een beroep heeft ingediend; dat het beroep geweigerd werd door de regering op 17/10/2019;
- overwegende dat het project plaats vindt in een huis met een eclectische stijl van 1922, met een commercieel gelijkvloers en 2 woningen op de verdiepingen (situatie opgesteld door de stad Brussel op 22/12/2016);
- overwegende dat de rechtstoestand van het goed een gabarit van G+1+Mansardedak heeft;

Wat betreft de nieuwe indeling van het gebouw:

- keldervierdieping: een berging voor de winkel van de gelijkvloers; drie kelders; een fietsberging; een huisvuil plaats; een teller lokaal;
- gelijkvloers: een handel ruimte van 50m²;
- 1^{ste} verdieping: een één kamer appartement van 51,50m² met een balkon aan de achtergevel;
- 2^{de} en 3^{de} verdieping: een twee kamers appartement type duplex van 95m² met een terras op het plat dak aan de achtergevel;
- overwegende dat de twee woningen de voorschriften van het GSV, Titel II naleven;
- overwegende dat het terras op het plat dak een afwijking vertoont aan de GSV, Titel I, artikel 6§3, omwille van de leuning die voorzien zijn rond dit terras;
- overwegende dat de leuning de veiligheid van het gebruik van het terras garanderen;
- overwegende dat het terras een privé buitenruimte is dat het comfort van het appartement verhoogt;
- overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is;



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: 27/04/2022

Wat betreft de wijzigingen van volume:

- overwegende dat het project het afbreken van het bijgebouw op het gelijkvloers gebouwd zonder vergunning betreft; dat de bouwdiepte met de bestaande bijgebouw 14m40 was;
- overwegende dat het project het herbouwen van een bijgebouw aan de achtergevel, van de gelijkvloers tot de eerste verdieping voorziet;
- overwegende dat het gelijkvloers verlengt wordt tot een maximum diepte van 14m58 om bijkomend een wc en een keuken te kunnen inrichten voor de handel;
- overwegende dat, op het gelijkvloers, het bijgebouw de minst diepe buur (links) met 1m50 overschrijdt;
- overwegende dat, op een afstand van 3m (conform het GSV), het bijgebouw dieper komt t.o.v. de linker buur zonder de rechter (diepste) buur te overschrijden;
- overwegende dat op de eerste verdieping het balkon en het bijgebouw conform zijn aan de GSV, Titel I artikel 4;
- overwegende dat het project het uitbreiden van het dak aan de achtergevel voorziet;
- overwegende dat deze een tweede verdieping creëert;
- overwegende dat de uitbreiding nodig is om voldoende hoogte te hebben onder het plafond voor de duplex;
- overwegende dat de verhoging van het dak in overeenstemming is met de GSV, Titel I;

Wat betreft de veranderingen van de voorgevel:

- overwegende dat het project de voorgevel herziet met de vervanging van het schrijnwerk;
- overwegende dat het schrijnwerk van de vitrine op de gelijkvloers in aluminium is;
- overwegende dat het schrijnwerk van de rest van de gevel in hout is;
- overwegende de vitrine geen rolluik voorziet; dat het een afwijking is aan het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, artikel 1;
- overwegende dat de aanvrager de verbintenis met betrekking tot de afwezigheid van rollend luik of intrekbare grille getekend heeft;
- overwegende dat een grille of luik niet zou passen met patrimoniale kwaliteit van de gevel;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat het project het mansardedak van de voorgevel behoudt;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies

De afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I, artikel 6§3, en van het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, artikel 1 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I, artikel 6§3 en van het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, artikel 1 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: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N602/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Neuve 96 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CLODIMO - S.A.

Objet / Betreft: maintenir l'activité commerciale (commerce de détail) du rez-de-chaussée au 2ème étage inclus; aménager un appartement 2 chambres et une terrasse en façade arrière au 3ème étage ; et transformer la devanture commerciale avec création d'un accès indépendant; végétaliser la toiture plate; démolir et reconstruire l'annexe au deuxième étage afin d'intégrer le local technique;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien est antérieur à 1932 ; qu'il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire ;



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: 27/04/2022

- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 07/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 28/10/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à maintenir l'activité commerciale (commerce de détail) du rez-de-chaussée au 2ème étage inclus avec modification de volume de l'annexe en intérieur d'îlot sur 2 niveaux ; aménager un appartement 2 chambres et une terrasse en façade arrière au 3ème étage ; et transformer la devanture commerciale avec création d'un accès indépendant ;
- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 18/11/2021 au 02/12/2021 pour les motifs suivants :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
dérogation au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; et dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/11/2021, portant les références T.1988.2720/12/CAP/dd sur la demande initiale ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 14/12/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT),
le Collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;
- considérant néanmoins, que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - revoir la gestion spatiale de l'appartement afin de créer un appartement tendant à répondre aux normes du RRU, Titre II (superficies et éclairagements) et à préserver au maximum les plafonds moulurés et les éléments et finitions d'origine encore présents ;
 - ne pas prévoir de volume technique supplémentaire en intérieur d'îlot et intégrer le volume technique au sein même du volume bâti ;
 - prévoir une toiture verte extensive sur la toiture plate du 1^{er} étage ;
 - revoir l'esthétique et les proportions de la devanture afin de :
retrouver davantage de maçonnerie pour marquer la retombée des charges,
matérialiser le niveau de l'entresol,
séparer l'entrée du logement de la vitrine ;
 - prévoir des châssis en bois de ton clair pour les menuiseries des étages ;
 - prévoir un crépi blanc RAL9001 pour l'ensemble de la façade avant ;
- considérant que le demandeur nous a averti en date du 15/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 24/01/2022, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs modifient légèrement l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;



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: 27/04/2022

- considérant que la demande modifiée vise à maintenir l'activité commerciale (commerce de détail) du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage inclus ; aménager un appartement 2 chambres et une terrasse en façade arrière au 3^{ème} étage ; transformer la devanture commerciale avec création d'un accès indépendant ; et végétaliser la toiture plate ; démolir et reconstruire l'annexe au deuxième étage afin d'intégrer le local technique ;
- considérant dès lors, que le projet modifié ne doit pas être soumis à une nouvelle enquête publique déjà réalisées, d'autant que cette dernière n'avait soulevée aucune réaction de la part des riverains ; cependant, les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant que les vues aériennes du bien indique que le bien était déjà existant en 1930 ; que le rez-de-chaussée et le premier étage sont bâtis sur toute la longueur de la parcelle ;
- considérant que le bien présente une esthétique de type néoclassique ; que sa construction date de 1873 ;
- considérant que le bien se présente comme suit : « *Trois niveaux plus entresol et quatre travées sous toit mansardé couvert d'ardoises. Façade enduite et peinte, rythmée par des cordons. Ressaut axial de deux travées, s'étendant originellement de l'entresol au toit, individualisé par des refends, des clés à guirlandes et des balcons à garde-corps en fonte. Aux étages, fenêtres rectangulaires, à encadrement mouluré et appuis formant le cordon axial. Lucarne à fronton courbe flanquée d'œils-de-bœuf. Rez-de-chaussée commercial dès l'origine, actuellement transformé* » ;
- considérant que l'étude historique du bien indique qu'à l'origine il y avait deux magasins (nr°94 et 96) dont la circulation aux étages se faisait par un escalier central ; que la façade néo-classique a été peinte dans un ton gris foncé, traditionnellement ce type de bien devait être peint en blanc/beige clair ou gris clair ; que le rez-de-chaussée et la façade avant ont fait l'objet de plusieurs transformations ;
- considérant que l'analyse des archives indique que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 12/11/1998 (réf. P.U. N14/1997) ayant pour objet « construire une extension en façade arrière de l'immeuble à usage commercial + 1 logement » ;
- considérant dès lors que la situation de droit du bien indique un commerce au rez-de-chaussée et des espaces de stockage aux étages ;
- considérant que le bien présente un gabarit R+3+T ;

En ce qui concerne la situation projetée :

- considérant le maintien de l'activité commerciale (commerce de détail) du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage inclus ;
- considérant qu'en situation de droit le bien présente une superficie commerciale totale de 775,89m² ;
- considérant que le projet prévoit de réduire cette superficie commerciale à 555,55m² ; que le commerce accessible au public se situe uniquement au niveau du rez-de-chaussée ; que les étages 1 et 2 seront utilisés comme espaces accessoires au commerce ;
- considérant que le projet vise à diminuer la superficie commerciale (commerce de détails) au profit d'un logement ;
- considérant que la demande vise également à aménager un appartement 2 chambres et une terrasse en façade arrière au 3^{ème} étage ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un appartement 2 chambres au 3^{ème} étage présentant une superficie totale de 208,15m² ;



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: 27/04/2022

- considérant que les pièces de vie répondent aux normes imposées par le R.R.U., Titre II ; hormis la chambre principale qui dérogeait au R.R.U, Titre II, article 3, en ce que cette dernière n'avait pas 14m² de superficie minimum ;
- considérant que le R.R.U prévoit que la première chambre doit avoir une superficie de minimum 14m² et les suivantes 9m² ;
- considérant que la chambre 1 présentait une superficie de 12,66m² et la chambre 2 de 11,55m² ;
- considérant que les chambres sont aménagées de part et d'autre de la cage d'escalier existante et que leur dimension est induite par cette implantation ; que néanmoins il était possible de créer un appartement tendant à répondre aux prescriptions du R.R.U ;
- considérant malgré la dérogation minime aux normes d'habitabilité, que l'aménagement proposé permet de créer un logement dont les espaces de vie sont confortables ;
- considérant que ce projet permet de rétablir du logement avec un accès indépendant et s'inscrit donc positivement dans la zone principale du PRAS, à savoir zone d'habitation ;
- considérant dès lors, que la dérogation susmentionnée avait été accordée par la commission de concertation, moyennant les conditions ;
- considérant que le projet modifié supprime la dérogation en proposant deux chambres en façade arrière de respectivement 15,96m² et 11,75m² ; répondant ainsi au R.R.U Titre II article 3 ;
- considérant que toutes les pièces habitables présentent une superficie éclairante nette répondant à l'article 10 du R.R.U Titre II ; et qu'il est répondu favorable à la condition de la Commission de concertation ;
- considérant que l'espace sous-combles est utilisé comme espace grenier pour le logement ;
- considérant que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un liserée de noyau commercial (axe commercial - rue Neuve), et que dès lors le maintien d'un commerce sur 3 niveaux et la création d'un appartement respectent les prescriptions du PRAS ; et que par conséquent, le projet est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que les chambres donnent accès à une terrasse sur toiture de 20m² ;
- considérant que cette terrasse déroge au R.R.U Titre I article 6§3, en ce qu'elle présente des garde-corps, que ces derniers ne sont pas intégrés au volume bâti ;
- considérant que la création de la terrasse permet d'avoir un espace extérieur privatif pour ce nouveau logement ;
- considérant que les garde-corps permettent de garantir la sécurité de cette terrasse ;
- considérant que la terrasse est conforme au Code Civil vu que la parcelle à cette hauteur est enclavée de hauts murs ;
- considérant par conséquent, que cette dérogation a été accordée par la commission de concertation ;
- considérant par ailleurs, que le projet prévoit différentes transformations structurelles à l'intérieur du bâtiment :
 - rez-de-chaussée : un mur porteur permettant de créer un accès séparé vers l'étage est démolé sur la gauche du bâtiment ; l'accès séparé vers le logement est reconstruit à droite du bâtiment ; il se matérialise dans la façade avant par le placement d'un bardage en bois ; l'escalier situé en fond de parcelle est démonté et reconstruit, la nouvelle emprise de l'escalier est de 9m² ; l'escalator situé le long du mitoyen gauche donnant accès au premier étage est démolé ;
 - premier étage : la suppression de l'escalator et de l'escalier central (ce dernier est reconstruit le long du mitoyen droite) créé un espace ouvert de plain-pied de plus de 200m² ; les murs porteurs sont remplacés par deux nouvelles poutres afin d'assurer la stabilité du bâtiment ;
 - deuxième étage : deux murs porteurs sont démontés et remplacés par deux nouvelles poutres permettant d'assurer la stabilité du bâtiment ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/04/2022

- troisième étage : la cheminée dans la chambre 1 est démontée ; les cloisons entre la nouvelle cuisine et le salon sont démontées afin de créer un living ouvert ;
- quatrième étage : un mur porteur est démonté dans le grenier et remplacé par une poutre afin d'assurer la stabilité du bâtiment ;
- considérant qu'entre le sous-sol et le rez-de-chaussée le projet prévoit de démonter la dalle et de la reconstruire ; la hauteur sous plafond de la cave est désormais de 2m20, tandis que la hauteur du rez-de-chaussée est de 3m28 (au lieu des 2m70) ;
- considérant que la dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage est également démontée et reconstruite créant ainsi une nouvelle hauteur sous plafond de 3m06 au premier étage ;

En ce qui concerne la modification de volume de l'annexe en intérieur d'îlot sur 2 niveaux ;

- considérant qu'en fond de parcelle, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, le projet initial prévoyait de construire deux nouveaux niveaux afin de créer les locaux techniques du commerce ;
- considérant que cette rehausse ne se faisait que sur la partie arrière du bien en fond de parcelle ; qu'elle présentait une largeur de 4m57 et une profondeur de 4m93 et une hauteur de 5m19 ;
- considérant que ce nouveau volume se situait à moins de 3.00m du bien contigu de gauche et était accolé au mur de séparation du bien de droite et du fond ;
- considérant que ce nouveau volume induisait une rehausse du mur de fond de parcelle sur 2 niveaux ;
- considérant que ces locaux techniques entraînaient une dérogation au R.R.U Titre I, article 4 (profondeur) et art.6 (profil) ; en ce que le nouveau volume dépassait de plus de 3.00m le bien contigu de gauche et ne respectait pas un recul minimal de 3.00m ;
- considérant que le demandeur motivait la création des locaux techniques à cet endroit afin de préserver le bâtiment principal en évitant de devoir percer les planchers pour placer les gaines ;
- considérant qu'au vue des superficies de plancher qu'offrent la parcelle, les locaux techniques devaient être intégrés au sein du volume bâti, pour rappel les rez et 1^{er} étage sont totalement couverts ;
- considérant qu'à la lecture des plans le volume technique paraissait surdimensionné par rapport au futur commerce, qui se développe sur 2 niveaux ;
- considérant dès lors qu'il y avait lieu de revoir son implantation et sa capacité ;
- considérant que le volume projeté induisait des dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 6 et porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la proportion de ce local technique correspondait à un peu plus d'un ¼ de la cour, soit 22m² sur 81m² ;
- considérant qu'un local technique de 44m² sur une superficie de plancher de plus de 600m² était intégrable au sein du volume bâti ;
- considérant que le projet modifié supprime les dérogations en proposant de revoir rveoi la taille du local technique et en l'intégrant au volume bâti ;
- considérant pour rappel, que tout acte et travaux en intérieur d'îlot doit améliorer la situation existante et non aggraver la situation ; que le PRAS en sa prescription 0.6 prévoit « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. » ;
- considérant que le projet initial, hormis la terrasse pour le logement, ne proposait pas d'amélioration de cette toiture plate ;
- considérant dès lors, au vu de l'impact du nouveau volume, de la rehausse sur 2 niveaux, des dérogations au RRU, Titre I et de l'absence d'amélioration de la toiture plate, que les dérogations susmentionnées n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;



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: 27/04/2022

- considérant dans le cadre des plans modificatifs, que le volume projeté en fond de parcelle est supprimé ; et que le local technique est intégré au deuxième étage du bâtiment principal ; et qu'il présente une superficie plancher de 27m² ;
- considérant que la profondeur de l'extension est identique à la profondeur existante mais que le volume est rehaussé, portant sa hauteur totale à 4.23m ;
- considérant que ce volume est ventilé au moyen de grilles placées au droit des baies sur toute la largeur du nouveau volume ;
- considérant que cette extension n'induit pas de dérogations supplémentaires au RRU, Titre I ni de rehausses des murs mitoyens vu que les murs sont déjà plus hauts ;
- considérant que la rehausse de l'extension permet de créer une terrasse accessible directement par l'appartement sans passer par un escalier ;
- considérant par ailleurs, qu'afin d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, le projet modifié prévoit la création d'une toiture verte sur toute la profondeur de la parcelle ;

En ce qui concerne la transformation de la devanture commerciale avec création d'un accès indépendant :

- considérant que le projet prévoit de créer une nouvelle devanture commerciale et un nouvel accès indépendant pour le logement sur la droite ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre pour la devanture et l'entrée logement sont en aluminium de ton foncé ;
- considérant que la devanture commerciale présentait de grande baie vitrée, donnant à la façade un caractère moderne contrastant fortement avec le caractère néoclassique conservé aux étages ;
- considérant que les nouvelles proportions permettaient de marquer la verticalité de cette façade ; cependant, cette nouvelle composition était fortement vitrée sans marquer la retombée des trumeaux ;
- considérant qu'il était judicieux de revoir la composition en réintégrant d'avantage de maçonnerie ;
- considérant que la façade a été enduite d'un crépi de ton foncé sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que le projet modifié prévoit de réenduire la façade avec un crépi de ton blanc ; qu'il y avait lieu de placer un crépi blanc RAL9001 ;
- considérant que les châssis de la façade avant aux étages ne sont pas d'origine ; qu'ils ont été remplacés par des châssis en aluminium ; que cela améliore la performance énergétique du bien ;
- considérant que l'aluminium est acceptable pour le rez-de-chaussée ; que néanmoins il y avait lieu de placer des châssis en bois de ton clair aux étages ;
- considérant que le projet modifié prévoit de revoir le rez-de-chaussée afin de répondre à l'avis de la commission de concertation ; que deux colonnes intermédiaires sont ajoutées ; que les deux colonnes respectent la modulation et les proportions des fenêtres aux étages ;
- considérant que le projet prévoit une poutre horizontale afin de marquer les niveaux entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
- considérant que les colonnes permettent de définir une nouvelle géométrie permettant de différencier la porte du commerce et la porte d'entrée du logement ; que cette porte est marquée par le placement d'une grille en ferronnerie ;
- considérant que le projet modifié constitue une réponse favorable à l'avis de la 1ère commission de concertation, cependant, il serait intéressant d'introduire un léger relief au niveau du linteau afin de marquer davantage la nouvelle composition du rez-de-chaussée ;
- considérant que des châssis en bois clair sont prévus aux étages ;
- considérant que l'ensemble de la façade est prévu en crépi de ton blanc RAL9001 ;



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: 27/04/2022

- considérant que le projet ne prévoit pas de placer un système permettant la fermeture de la vitrine commerciale ; ce qui induit une dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, article 1 ;
- considérant que le demandeur a signé l'engagement relatif à l'absence de volant roulant ou de grille rétractile ;
- considérant qu'au vue des proportions de la nouvelle devanture, un volant roulant ou une grille rétractile ne s'intégrerait pas à l'esthétique de la façade avant ;
- considérant dès lors, que la dérogation a été accordée par la commission de concertation ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptations, que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir un léger relief au niveau du linteau qui surplombe la nouvelle devanture.



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: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H314/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1729 - 1735 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Afrim Demiri

Objet / Betreft: utiliser un terrain pour le dépôt d'échafaudages et de matériaux de construction (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 3 dont une pétition de 66 signataires

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 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 point de variation de mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à utiliser un terrain pour le dépôt d'échafaudages et de matériaux de construction (mise en conformité) ;



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: 27/04/2022

- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 13/09/2010 (P.V. B.R./134/10) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, la grille fermant l'accès au parking situé sur le terrain cité en rubrique a été déplacée à environ 2 mètres en retrait par rapport à l'alignement » ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 7/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 du PRAS (atteinte à l'intérieur de l'îlot) et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique dont une pétition de 66 signatures, émanant des habitants du quartier et portant sur l'impact considérable du dépôt déjà installé en intérieur d'îlot et les nuisances sonores, olfactives et visuelles qu'il génère, ne permettant pas d'assurer la tranquillité des habitants, ni d'améliorer l'aspect paysager de l'intérieur d'îlot, d'autant plus que ce dépôt engendre une augmentation du trafic dû au passage de camion de chargement et de déchargement ;
- considérant que la demande concerne un terrain non-bâti au n°1733 ;
- considérant que le terrain se trouve dans un point de variation de mixité, que le terrain en question se situe en intérieur d'îlot et que dès lors les prescriptions de la zone d'habitation s'appliquent ;
- considérant qu'il est utilisé à présent pour l'entreposage des échafaudages et de matériaux de construction ;
- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité cet entrepôt, d'une superficie totale de 725m² ;
- considérant que les affectations du sol autorisées par le PRAS en zone d'habitation concernent uniquement les logements, les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les activités productives, les bureaux, les Hôtels et les commerces ;
- considérant que cette zone peut aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ;
- considérant que la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m² ;
- considérant que sous certaines conditions les superficies peuvent être augmentées ;
- considérant que les conditions émises par le PRAS ne sont pas respectées ;
- considérant en outre que la nature des activités n'est pas compatible avec l'habitation ;
- considérant de plus, que l'activité proposée s'assimile à du stockage pur et simple sans lien avec une activité qui se déroulerait sur place ;
- considérant en effet, que l'entreposage échappe à la définition des activités productives du PRAS et que dès lors n'est pas autorisé dans la zone ;
- considérant de plus, que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- considérant que l'article 0.6 du PRAS prescrit que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que le stockage déjà présent sur place ne rencontre pas ces prescriptions et n'est dès lors pas conforme à celui-ci ;
- considérant qu'il porte atteinte à la fonction principale d'habitation dans la zone et nuit à l'intérieur d'îlot ;
- considérant en outre, que cet entreposage entraîne une dérogation au R.R.U., titre I, art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- considérant que ce dépôt engendre des nuisances considérables en intérieur d'îlot, que ce soit visuelles, sonores, olfactives, dû à la destruction des déchets, et de circulation ;
- considérant qu'un réclamant a signalé lors de la commission de concertation, qu'un entreposage de véhicules est aussi présent sur place, en plus des déchets de chantier ;



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: 27/04/2022

- considérant que ce dépôt n'a pas été indiqué dans le projet et que la demande n'est dès lors pas complète, vue le manque de précision à ce sujet sur les plans et les formulaires ;
- considérant de plus, que d'après les vues aériennes, la zone de cour et jardin du bâtiment gauche (n°1729) a été fortement diminuée au profil d'un dépôt supplémentaire et une zone de stationnement pour le projet ;
- considérant que ces installations portent préjudice aux biens voisins et entraînent la détérioration de l'intérieur d'îlot ;
- considérant de plus, que l'entreposage nécessite la circulation de camions pour le chargement et le déchargement des matériaux, ce qui augmente le trafic de la zone et accentue les nuisances sonores ;
- considérant que le projet donne sur la chaussée de Haecht qui est un grand axe de circulation ;
- considérant que l'implantation de la parcelle en retrait par rapport au bien n°1735 est susceptible de créer une zone accidentogène par rapport à la circulation piétonne et à la piste cyclable ;
- considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux, d'autant plus qu'elle n'est pas conforme au PRAS ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 12 n'est pas acceptable ;
- 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: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C277/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Craetveld 52 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Pay Service - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire un immeuble de rapport (5 unités de logement); créer 5 emplacements de stationnement; créer un local vélos;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 12

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

7



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: 27/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1382/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 324- 326 1050 Bruxelles

Rue Vilain XIII 40 1000 Bruxelles

Rue Vilain XIII 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: blue propco (Marchand)

Objet / Betreft: surélever la tour existante de 3 niveaux, dont 2 niveaux de bureau et 1 niveau Sky bar (accessoire aux bureaux) et aménager le bâtiment arrière en commerce et rehausser cette partie de 3 niveaux de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 175

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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