



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P283/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Pagodes 266 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COPROPRIETE PAGODE 266 (Grossi)

Objet / Betreft: revoir la répartition interne des logements ; annexer les combles à l'appartement du troisième étage afin de créer un duplex ; agrandir l'annexe en façade arrière du rez-de-chaussée au 3ème étage ; créer une terrasse sur le toit plat de l'annexe ; remplacer les châssis, la porte d'entrée, la porte de garage et la lucarne en façade avant, (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering :

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

1

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

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

- vu le 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 Plan particulier d'affectation du sol (n°50-01 Quartier Van Praet, approuvé le 21/11/2013) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation fermée, en zone de non aedificandi pour la zone de recul et en zone de cours et jardins pour la partie arrière de la parcelle au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/04/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/05/2022 ;



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: 14/06/2022

- considérant que la demande vise à revoir la répartition interne des logements ; annexer les combles à l'appartement du troisième étage afin de créer un duplex ; agrandir l'annexe en façade arrière du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage ; créer une terrasse sur le toit plat de l'annexe ; remplacer les châssis, la porte d'entrée, la porte de garage et la lucarne en façade avant, (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/03/1957 (réf. TP69855) ayant pour objet la "construction d'un immeuble à deux étages" ;
- considérant que les archives du bien indiquent la construction d'un immeuble de rapport comportant 3 logements (1 par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage) ; que les caves sont occupées par un garage ;
- considérant qu'une annexe est construite le long du mitoyen droit du rez-de-chaussée au grenier ;
- considérant que le bien est construit en recul par rapport à la voie publique ; que la zone de recul n'est pas construite en dehors des accès carrossables ;
- considérant que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit en ce que l'annexe qui a été construite présente une largeur de 5m05 ; que la situation de droit indiquait une annexe en enfilade le long du mitoyen de droit dont la pièce la moins large présentait une largeur d'à peu près 3m ;
- considérant que les plans indiquent également que la répartition intérieure des logements a été revu ;
- considérant que les vues aériennes du bien indique que la volumétrie du bien est ainsi depuis au moins 1961 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2022 au 02/06/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 18-04-56) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la répartition interne des logements et l'annexe ;

- considérant que le rez-de-chaussée se compose d'un garage en façade avant et de trois caves en façade arrière ;
- considérant que le premier étage se compose d'un appartement une chambre ; que la cuisine donne accès à une terrasse sur toiture pourvue d'un escalier permettant d'accéder au jardin en contre-bas ;
- considérant que le deuxième étage se compose d'un appartement une chambre ; que la cuisine donner accès à une terrasse couverte ;
- considérant que le troisième étage et l'espace sous combles se composent d'un duplex, dont 1 chambre avec dressing attenant se trouve au 3^e étage et 2 chambres sous-combles ; que cet appartement donne accès à une terrasse sur toiture de 23,74m² ;
- considérant que les logements en termes de superficie plancher nette et hauteur sous plafond répondent au RRU, Titre II ;
- considérant néanmoins que le projet présente une dérogation au RRU, Titre II, article 10 ;
- considérant que la chambre de l'appartement 1 présente une superficie éclairante de 2,4m² au lieu de 3,60m² ;
- considérant que la chambre de l'appartement 2 présente une superficie éclairante de 2,4m² au lieu de 3,58m² ;
- considérant que la chambre 1 de l'appartement 3 présente une superficie éclairante de 3,7m² (dressing compris) au lieu de 4,97m² ;
- considérant que les dérogations sont minimales ; que les appartements présentent des espaces de vie confortables ;
- considérant de plus que le bâtiment est existant, que dès lors il y a lieu de tendre à répondre aux prescriptions du RRU, Titre II ;



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: 14/06/2022

- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'au niveau du premier appartement, l'espace terrasse donnant accès à l'escalier permettant de rejoindre le jardin, permettait à l'origine de rejoindre également l'espace sanitaire ;
- considérant que l'escalier était initialement prévu le long du mitoyen gauche ;
- considérant qu'en situation existante de fait et projetée l'espace salle-de-bain est intégré à l'appartement et est accessible via la chambre ; que l'espace terrasse donne accès à l'escalier qui a été construit le long de l'annexe et non du mur mitoyen ;
- considérant qu'au deuxième étage l'espace terrasse donnait la possibilité de rejoindre l'espace sanitaire par l'extérieur ;
- considérant que la salle-de-bain a été intégré à l'intérieur de l'appartement ce qui permet de ne plus devoir passer par l'extérieur ; que la terrasse a été conservée, permettant à l'appartement de bénéficier d'un petit espace extérieur privatif ;
- considérant qu'au troisième étage une terrasse était prévue afin d'accéder au sanitaire par l'extérieur ;
- considérant que la salle-de-bain a été intégré au bâtiment ; qu'elle est accessible par la chambre ;
- considérant que la situation projetée indique que cette « loggia » a été fermée ; qu'il n'est pas possible de dater la fermeture de cet espace ;
- considérant que les vues aériennes du bien indiquent qu'entre 1996 et 2004 une terrasse a été créée sur la toiture plate de l'annexe ; que cette terrasse est accessible depuis les chambres situées sous combles ;
- considérant que la terrasse sur toiture entraîne une dérogation au RRU, Titre I, article 6§3 (éléments techniques) ;
- considérant que la terrasse présente des garde-corps ; que le R.R.U prévoit que les éléments techniques en toiture soient intégrés au volume de la toiture ;
- considérant que les garde-corps permettent de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la terrasse ne répond pas au Code Civil, en ce que la partie le long du mitoyen gauche présente des vues directes ;
- considérant que la terrasse est non-conforme aux prescriptions du PPAS ; que l'article 8 du PPAS indique « L'établissement de terrasses, plates-formes ou toitures plates au-dessus des constructions est formellement interdit » ;
- considérant dès lors, que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que la construction de l'annexe entraîne également des dérogations au R.R.U Titre I articles 4 (profondeur) et 6 (toiture-hauteur) ;
- considérant que le R.R.U prévoit pour la profondeur « - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. » ;
- considérant que l'annexe dépasse de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen le moins profond (voisin de gauche) ; que le retrait latéral est seulement de 1m71 ;
- considérant que le R.R.U prévoit également que « Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse . » ;
- considérant que la hauteur de l'annexe dépasse la construction voisine la plus basse ;
- considérant que le bien a probablement été construit comme cela fin des années 50 ;
- considérant de plus que le PPAS prévoit 15m de profondeur dans la zone de bâtisse ; que l'immeuble qui a été construit présente une profondeur de 14m90, annexe comprise ;
- considérant que cela a permis d'intégrer les espaces sanitaires au volume bâti, sans devoir passer par l'extérieur pour les rejoindre ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant :

- considérant que le plan de la situation de droit indique une division des fenêtres des étages, une porte d'entrée et de garage et une lucarne dans le pan avant de la toiture différentes de la situation de fait ;
- considérant que la porte de garage était à l'origine composée de sections verticales ;
- considérant que la porte actuelle est une porte sectionnelle composée de sections horizontales ;
- considérant que la porte d'entrée présentait à l'origine une partie vitrée en son centre avec un ouvrage en ferronnerie ;
- considérant que l'analyse des vues Googlemaps du bien indique que cette porte a été remplacée entre 2013 et 2019 par une porte en PVC composée de 3 panneaux vitrés ;
- considérant que les châssis ont également été remplacés par des châssis en PVC présentant un profil et une finition différents de la situation de droit ; que ces châssis sont en place depuis au moins 2009 ;
- considérant que la corniche et la lucarne ont également été remplacés par du zinc ;
- considérant que l'étude des vues du bien indique que ce remplacement a eu lieu vers 2020 ;
- considérant que ces travaux entraînent une dérogation au PPAS article 7 ;
- considérant que le PPAS indique que « Les façades des constructions à ériger auront un réel caractère architectural et devront s'harmoniser entre elles, tant au point de vue des matériaux que des couleurs ou teintes de ceux-ci, de manière à former un ensemble répondant à l'esthétique générale du quartier Van Praet. » ;
- considérant que les changements de châssis et de la porte de garage sont mineurs ; qu'ils permettent une amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;
- considérant cependant que la corniche, la porte d'entrée et la lucarne ne s'intègrent pas à l'esthétique du bâtiment et du quartier Van Praet ; que les matériaux mis en œuvre contrastent sensiblement avec la typologie de l'immeuble et la cohérence générale de la rue et du quartier ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la corniche, de la porte d'entrée et de la lucarne afin de proposer une esthétique se rapprochant de la situation de droit ;
- considérant que la situation de droit ne précise pas les matériaux mis en œuvre ; que cependant fin des années 50, les matériaux étaient soit de l'aluminium soit du bois ;
- considérant également que les plans indiquent de la situation de fait/projetée fait état de bois, mais que l'étude des vues du bien indique bien du PVC et du Zinc ; qu'il y a lieu de corriger les légendes lors de l'introduction du projet modifié ;
- considérant dès lors que, moyennant ces adaptations, la dérogation à l'article 7 du PPAS est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir l'esthétique de la corniche, de la porte d'entrée et de la lucarne afin de revenir à une situation proche de celle d'origine ;
- corriger la légende des plans afin de discerner la situation existante de fait et la situation projetée ;
- supprimer la terrasse sur le toit plat de l'annexe afin de se conformer au PPAS ;

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 PPAS article 7, au RRU Titre I articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur – toiture) et au RRU Titre II article 10 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: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R368/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Pont de l'Avenue 33 - 41 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Déplacer l'arrêt de type podium Jules de Trooz, modifier les voies de tram existantes, adapter les techniques liées au déplacement des voies de tram et adapter l'espace public.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

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

Considérant que le projet consiste à :

- déplacer l'arrêt de type podium Jules de Trooz
- modifier les voies de tram existantes
- adapter les techniques liées au déplacement des voies de tram
- adapter l'espace public ;

Considérant que la demande est soumise à la CC : ZICHEE, 21. Modification visible depuis les espaces publics ;

Considérant que la demande est soumise aux MPP : 25.1. Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 18.05.2022 ;

Vu qu'il s'agit d'un avis favorable sous conditions ;

Considérant que l'enquête publique de 30 jours a eu lieu du 04/05/2022 au 02/06/2022, simultanément sur le territoire de la Commune de Schaerbeek et sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

Considérant qu'il y a eu 1 réclamation ou demande à être entendu depuis l'enquête publique schaarbeekoise ;

Considérant qu'il y a eu 2 réclamations ou demandes à être entendu depuis l'enquête publique bruxelloise ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la possibilité de créer un nouvel arrêt quai des usines ;

Considérant que le projet améliore l'accessibilité et la lisibilité de l'arrêt ;

Considérant qu'il améliore l'espace public avec des trottoirs plus larges, moins de stationnement et un lien optimisé depuis le Parc de la Senne ;



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: 14/06/2022

Considérant que les nouveaux emplacements vélo prévus dans le projet et situés au droit des habitations peuvent constituer une entrave à la circulation des piétons et des cyclistes et ce plus particulièrement au droit de l'habitation n°166 ;

Considérant que les dalles podotactiles doivent être perpendiculaires au trottoir dans l'axe du cheminement du parc ;

Considérant que l'emplacement des pistes cyclables est néanmoins à revoir, qu'il est préférable de prévoir le flux cycliste en chaussée carrossable et non en trottoir ;

Considérant que l'avenue de la reine est une zone d'aléa d'inondations fort ;

Considérant que tout réaménagement de l'espace public est une opportunité pour lutter contre les inondations et les îlots de chaleur ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que l'aiguillage est déplacé à proximité de bâtiments sensibles (logements) et que celui-ci est de nature à produire des nuisances vibratoires ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de proposer des aménagements des espaces publics plus intégrés, en vue d'avoir une vision plus cohérente de l'axe du périmètre d'intervention (zone de livraison, zone de végétalisation, zone de stationnement, ...)
- de proposer un aménagement paysager sur l'ensemble du périmètre de l'intervention et à l'entrée du parc de la Senne afin d'en faire un point de repère végétal ;
- de mieux indiquer la continuité du tracé du Parc de la Senne, par p.ex. une bordure enterrée ou de la végétation ;
- de proposer un aménagement paysager végétalisé en lieu et place des potelets présents aux abords de l'ancien arrêt Masui (tronçon 144-134/142 et 147-137) ;
- de prévoir la continuité des matériaux et de veiller au caractère homogène de l'espace public sur l'ensemble du périmètre se situant sur les 2 communes ;
- d'installer la piste cyclable en chaussée carrossable, entre les rails du tram et non en trottoir derrière l'arrêt de tram ;
- de prévoir des logos vélo afin de marquer cette piste cyclable ;
- de déplacer les nouveaux emplacements vélo prévus au droit des habitations n°166 et n°169 sur des emplacements de stationnement voiture et non sur les trottoirs ;
- de décaler les dalles podotactiles perpendiculairement au trottoir pour qu'elles soient dans l'axe du cheminement du parc ;
- d'étudier la possibilité de désimperméabiliser et de végétaliser l'espace ;
- d'installer un dispositif anti-vibration sous l'ensemble des voies de tram et en particulier sous l'aiguillage.



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: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E373/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue Emile De Mot 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Adapter le marquage des bandes de circulation et marquer les pistes cyclables sur le tronçon de l'avenue Louise, du rond-point formé à l'intersection avec la rue De Crayer jusqu'à l'avenue Emile Demot et sur l'avenue Emile De Mot.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3 REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C61/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Cyprès 6-10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Borealis Hotel Group Brussel - S.R.L. (MERLIN)

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme S1093/2016 délivré le 23/11/2017: modifier le nombre de chambres de 109 à 114 d'un hôtel existant, soit une augmentation de 5 chambres, apporter des transformations structurelles intérieures, mettre en conformité l'hôtel aux normes SIAMU et placer des techniques de froid en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 23/01/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 2/10/2020 ;
- considérant que la demande initiale visait à modifier le permis d'urbanisme S1093/2016 délivré le 23/11/2017 : modifier le nombre de chambres de 109 à 117 d'un hôtel existant ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/11/2017 (réf. P.U. S1093/2016) ayant pour objet "augmenter le nombre de chambres (9) dans le volume bâti d'un hôtel existant pour un total de 109 chambres" et un autre permis d'urbanisme ayant pour objet « placer 7 enseignes : 3 enseignes perpendiculaires à la façade et 4 enseignes parallèles à la façade » a été délivré le 24/06/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

- considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. C485/2020), introduite le 29/06/2020, ayant pour objet "Exploiter un hôtel avec un nouvel exploitant après des travaux de rénovation » est toujours en cours d'instruction ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/10/2020 sur la demande initiale portant les références 1992.0331;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme devait être refusée ;
- considérant que cet avis précisait plusieurs manquements importants aux dispositions de l'annexe 7 applicables à tous les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance du 8/05/2014 relatives à ceux-ci à savoir :
 - l'absence de séparation entre les cages d'escaliers qui desservent les niveaux en sous-sol et celles qui desservent les étages. Les plans de la demande ne prévoient aucune information sur la résistance au feu des parois verticales et des portes, ainsi que sur les fermetures automatiques de ces portes ;
 - aucune information n'a été donnée sur les portes et parois de la chaufferie concernant les normes incendies
 - l'absence de compartimentage de l'espace cuisine/restaurant ;
 - l'absence d'un sas pour l'accès aux ascenseurs, et la non-conformité de ceux-ci aux étages ;
- considérant que la demande augmentait la capacité du nombre de chambres dans l'hôtel existant ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que dans la demande initiale, la dalle du plafond du rez-de-chaussée du puits de lumière était démolie et remplacée par une nouvelle dalle de verre, afin d'éclairer naturellement 3 nouvelles chambres du rez-de-chaussée ;
- considérant que 4 autres nouvelles chambres étaient également éclairées naturellement par une fenêtre donnant directement sur le patio existant au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'au premier étage, le projet prévoyait de réunir 2 petites chambres en une seule ;
- considérant que 2 nouvelles chambres étaient aménagées dans une partie de l'ancien local technique au 5^{ème} étage, et que l'autre partie est toujours occupée par la chaufferie ;
- considérant que le demandeur après avoir pris connaissance de l'avis du SIAMU, avait décidé de revoir le projet et qu'ainsi ce dernier nous a averti en date du 18/12/2020 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs avaient été introduits le 23/03/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que le premier projet modifié visait à modifier le permis d'urbanisme S1093/2016 délivré le 23/11/2017, à savoir : modifier le nombre de chambres de 109 à 117 d'un hôtel existant, soit une augmentation de 8 chambres, apporter des transformations structurelles intérieures, mettre en conformité l'hôtel aux normes SIAMU et placer des techniques de froid en toiture ;
- considérant que par rapport à la demande initiale, le demandeur avait revu certains aménagements intérieurs, comme le compartimentage des pièces afin de se conformer aux normes du SIAMU, et avait installé de nouveaux groupes de froid en toiture ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette première demande modifiée portait la date du 12/11/2021 ;
- considérant que les plans modificatifs devaient être soumis à une enquête publique et à un avis de la commission de concertation ;
- vu l'enquête publique sur la première demande modifiée qui s'est déroulée du 18/11/21 au 2/12/21 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
 - application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique sur la première demande modifiée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 9/12/2021 sur la première demande modifiée ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'était prononcée favorablement et unanimement sur la première demande modifiée en date du 14/12/2021 ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable était conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - d'intégrer les installations techniques (groupes de froid) au volume de la toiture existante de l'immeuble ;
 - de supprimer les 3 chambres du rez-de-chaussée sans vues directes sur l'extérieur ;
 - de prévoir des toitures végétalisées extensives à la place du lestage en gravier ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/01/2021, et complétés le 6/03/2021, 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 9/05/2022 ;
- considérant que la demande modifiée vise à modifier le permis d'urbanisme S1093/2016 délivré le 23/11/2017: modifier le nombre de chambres de 109 à 114 d'un hôtel existant, soit une augmentation de 5 chambres, apporter des transformations structurelles intérieures, mettre en conformité l'hôtel aux normes SIAMU et placer des techniques de froid en toiture ;
- considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que le projet n'est pas conforme au titre 2.4 du PRAS en ce que l'hôtel compte alors que celui-ci est situé en zone d'habitation ; ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres ; cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité ;
- considérant l'hôtel comptait déjà 100 chambres à l'origine de la construction du bâtiment ;
- considérant que dans la demande projetée, l'hôtel augmente son nombre de chambres de 109 à 114 chambres ;
- considérant dès lors, qu'il peut être fait application de la clause de sauvegarde 0.9 du PRAS ;
- considérant que la prescription 0.9 prévoit que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ;
- considérant que la prescription 0.9 prévoit que ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :
 - 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
 - 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
 - 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que l'accroissement est bien inférieur aux 20% de la superficie de plancher existante et que l'accroissement obtenu en 2016 et le projeté reste en dessous des 20% (soit maximum 120 chambres) ces 20 dernières années ;
- considérant que l'augmentation du nombre de chambres n'induisait pas une modification de volume hormis les techniques en toiture ;
- considérant que cette augmentation a pour but de pouvoir faire face à la demande ; et d'augmenter ainsi la capacité de l'hôtel ;



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: 14/06/2022

- considérant de ce qui précède, que l'augmentation du nombre de chambres est conforme au PRAS et est donc acceptable ;
- considérant par ailleurs, que le projet modifié maintient les travaux suivants :
 - que la dalle du plafond du rez-de-chaussée du puits de lumière sera démolie et remplacée par une nouvelle dalle de verre, afin d'éclairer naturellement 2 nouvelles salles de réunion du rez-de-chaussée ;
 - que 4 autres nouvelles chambres seront également éclairées naturellement par une fenêtre donnant directement sur le patio existant au rez-de-chaussée ;
 - qu'au premier étage, le projet prévoit de réunir 2 petites chambres en une seule ;
 - que 2 nouvelles chambres sont aménagées dans une partie de l'ancien local technique au 5^{ème} étage, et que l'autre partie sera toujours occupées par la chaufferie ;
 - que le cheminement vers les ascenseurs et escaliers sont modifiés et répondent ainsi aux prescriptions du SIAMU, demandés lors de la demande initiale ;
- considérant que par rapport à la demande initiale et à la première demande modifiée, la demande modifiée prévoit de placer 2 nouvelles salles de réunion au rez-de-chaussée éclairée naturellement par l'atrium ;
- considérant que par rapport à la demande initiale, le projet prévoit de placer une toiture végétalisée à la place du lestage en gravier ;
- considérant dès lors que ces 2 modifications répondent aux objections émises lors de la commission de concertation ;
- considérant de plus que la demande modifiée vise à de nouveau apporter certaines adaptations comme la mise en place de porte coupe-feu, de paroi EI120 au niveau du sous-sol et ce afin de se conformer aux remarques émises par le siamu dans son rapport précédent datant du 9/12/2021 ;
- considérant que pour placer les techniques en toitures, le demandeur a prévu de placer un bardage en bois ajouré autour de l'installation de froid (pompe à chaleur) ;
- considérant que la centrale de traitement d'air double flux sur le côté arrière de la toiture au niveau +6 sera habillée également d'un bardage en bois ajouré sur ossature bois, en ce compris la toiture ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas totalement à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer la dérogation qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique, pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6, titre I du R.R.U (éléments techniques en toitures), pour l'ajout de bardage en bois ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que cette dérogation n'a été ni accordée dans la demande initiale pour le placement de la pompe à chaleur en toiture, ni sollicitée pour les deux bardages en bois et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur cette dérogation doit être demandé ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 2/06/2022 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
 - dérogation à l'article 6, titre I du R.R.U (éléments techniques en toitures) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 6 du R.R.U (éléments techniques en toitures) en ce que de nouveaux bardages en bois situés autour des pompes à chaleur, et autour et sur le système de traitement d'air double flux sont placés sur la toiture du bâtiment ;
- Considérant que pour assurer le bon fonctionnement technique de ces pompes à chaleur, le système ne permet pas d'être totalement recouvert, afin de garantir une évacuation de l'air vicié ;



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: 14/06/2022

- considérant qu'on ne peut placer un groupe de froid contenant du liquide frigorigère fluorés dans le même local qu'une installation de combustion (chaudière), et ce afin d'éviter tout risque d'incendie ;
- considérant dès lors que placer le groupe de froid à l'intérieur en lieu et à la place des 2 nouvelles chambres, est impossible, car cela impliquerait :
 - de démolir et de déplacer des structures porteuses du bâtiment
 - de déplacer des conduites techniques dans l'ensemble du bâtiment
 - de démolir une partie de la façade avant afin d'y placer des grilles inesthétiques en lieu et place des fenêtres existantes afin d'y permettre une ventilation optimale du local ;
 - de condamner les 2 nouvelles chambres de l'hôtel indispensable à la viabilité de l'hôtel, vu la taille importante des installations et le bruit que celles-ci occasionnent ;
 - d'occasionner de nombreux travaux supplémentaires impliquant un surcoût et une ouverture retardée de l'hôtel ;
- considérant que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant néanmoins, que par rapport à la demande initiale, ces groupes de froids, ne pouvant pas être intégrés à la toiture existante pour les motifs évoqués ci-dessus, sont alors cachés par un bardage en bois ajourés, afin de limiter les vues depuis les bâtiments voisins et diminue un peu les nuisances sonores occasionné par ce type d'installation ;
- considérant dès lors que la dérogation au titre I, article 6 du R.R.U (élément technique en toiture) est acceptable pour le motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U en ce qui concerne titre I, article 6 (éléments techniques en toiture) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: SAISINE_A480/2020

Adresse / Adres:

Boulevard d'Anvers 36 1000 Bruxelles

Rue des Commerçants 61 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Flatcity - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer deux immeubles d'une même parcelle par une réaffectation d'un immeuble de bureaux en un établissement hôtelier, par une augmentation du nombre de logement de 2 à 5, par la modification de la façade coté boulevard, par l'ajout d'une cage d'escalier de secours en intérieur d'îlot (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F448/2022

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 50 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Libre de Bruxelles (ULB) (Emery KAREGE)

Objet / Betreft: Remplacer le parement en schiste du pignon gauche du bâtiment D de l'ULB par des panneaux photovoltaïques et un parement de plaques de fibre de ciment avec isolation au pourtour de ceux-ci.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que la demande porte sur un bien repris à l'inventaire du patrimoine ;
- attendu que la demande vise à remplacer le parement en schiste du pignon gauche du bâtiment D de l'ULB par des panneaux photovoltaïques et un parement de plaques de fibre de ciment avec isolation au pourtour de ceux-ci ;
- attendu que pour ce bien un précédent permis, non mis en œuvre et non périmé à ce jour, autorise le remplacement du parement en schiste du pignon gauche du bâtiment D de l'ULB par un parement de plaques de fibre de ciment avec isolation ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité par application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation par application de l'art. 207 §1.a14 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) - bien inscrit à l'inventaire ;
- considérant que le bâtiment, conçu en 1959 par l'architecte Pierre Guillissen, est de style international ; qu'il est composé d'une façade en mur-rideau, aux niveaux soulignés par des bandeaux en béton lavé ;
- considérant qu'en 2014, un permis a été accordé pour l'isolation et le remplacement du parement du pignon droit par des panneaux en fibre ciment de teinte gris clair et une isolation en laine minérale ;



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: 14/06/2022

- considérant que la présente demande vise à répondre aux désordres de stabilité observés en égard au poids du parement en schiste existant, à améliorer les performances énergétiques du bâtiment et à répondre au récent Plan Climat de l'ULB ;
- considérant que les panneaux photovoltaïques sont noirs (de type full black), qu'ils sont munis d'un système qui limite les reflets ainsi que la détérioration par le soleil ;
- considérant que la suppression des panneaux en schistes est autorisable et que la pose de panneaux en fibre ciment sur le pourtour des panneaux photovoltaïques rétablit dès lors une cohérence globale du traitement des pignons ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE.



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: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N133/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Neuve 47 1000 Bruxelles

Rue Saint-Michel 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO NOORD NIEUWSTRAAT - S.A.

Objet / Betreft: supprimer 2 logements au 1er étage en vue d'étendre le commerce du rez-de-chaussée et installer un escalier privatif et un monte-charge liant ces 2 niveaux (permis modificatif au permis N1016/2018)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/02/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 5/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à supprimer 2 logements au 1er étage en vue d'étendre le commerce du rez-de-chaussée et installer un escalier privatif et un monte-charge liant ces 2 niveaux (permis modificatif au permis N1016/2018) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 4/12/2019 (réf. P.U. N1016/2018) ayant pour objet "aménagement 9 logements, créer une toiture terrasse, créer un nouvel accès aux 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: 14/06/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2022 au 2/06/2022 pour le motif suivant : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/05/2022 ;
- considérant que la présente demande de permis modificatif concerne un bâtiment d'angle ;
- considérant que les travaux initialement prévus du permis N1016/2018 visaient à refermer la double hauteur au niveau du commerce et à aménager les 3 anciens plateaux de bureaux inoccupés en 9 logements, en divisant chaque étage en 3 appartements de typologie différente ;
- considérant que la présente demande prévoit d'étendre la superficie commerciale vers une grande partie du 1^{er} étage, impliquant la suppression de 2 logements sur les 3 prévus initialement ;
- considérant que les logements octroyés du 1^{er} étage ne sont pas encore réalisés ;
- considérant que la prescription générale 0.12, point 7, permet la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement en zone d'habitation en vue de créer ou d'étendre un commerce existant en liseré de noyau commercial, moyennant mesures particulières de publicité ;
- considérant que selon l'article 22 du PRAS (liseré de noyau commercial), il est possible de réaliser du commerce au 1^{er} étage si les conditions locales le permettent et moyennant mesures particulières de publicité ;
- considérant que 1 des 3 logements est maintenu au 1^{er} étage ; que son aménagement reste inchangé hormis la création de nouveaux murs de séparation avec l'espace commercial projeté au même niveau ;
- considérant que la transformation du 1^{er} étage ne porte pas préjudice au bien et à sa fonction principale d'habitation, vu le maintien de 7 logements dans l'immeuble ;
- considérant que pour lier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage commercial, le projet prévoit d'implanter un escalier et un monte-charge entre ces 2 niveaux ;
- considérant que ces circulations verticales sont placées au fond du magasin, permettant de dégager au maximum l'espace intérieur ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la composition de la façade reste identique au permis délivré, que seul le sens de la porte du commerce côté rue Saint-Michel sera modifié ;
- considérant que cette porte déroge au R.B., art. 70, en ce qu'elle s'ouvre vers l'extérieur avec débordement sur le trottoir ;
- considérant qu'elle répond aux dispositions d'évacuation d'immeuble imposées par le SIAMU préconisant une ouverture des portes dans le sens de l'évacuation de secours ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.B., art. 70, est acceptable ;
- considérant qu'un engagement relatif au sens d'ouverture de cette porte doit être joint au dossier ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.B., art. 70, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessous 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: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1285/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Neuve 64 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Frans et Marceline Van de Velde

Objet / Betreft: d'une part, rénover le rez-de-chaussée commercial et les étages accessoires à ce commerce (1er et 2ème étages); et d'autre part, réaménager 3 logements aux 3ème et 4ème étages de l'immeuble, redistribuer les circulations verticales et créer un ascenseur, et enfin construire avec augmentation de volume le dernier niveau (rue du Colombier) et transformer la façade rue du Colombier et y recréer l'accès aux logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu 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.) ;
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/05/2022 ;



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: 14/06/2022

- considérant que la demande vise à d'une part, rénover le rez-de-chaussée commercial et les étages accessoires à ce commerce (1er et 2ème étages); et d'autre part, réaménager 3 logements aux 3ème et 4ème étages de l'immeuble, redistribuer les circulations verticales et créer un ascenseur, et enfin construire avec augmentation de volume le dernier niveau (rue du Colombier) et transformer la façade rue du Colombier et y recréer l'accès aux logements ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 13/07/1994 (P.V. B.R./5194) fait état des infractions suivantes : « sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré, la devanture de la façade principale de l'immeuble, au niveau du rez-de-chaussée, a été transformée. Quatre publicités non-lumineuses multicolores, de 220cm sur 70cm chacune, à simple face, y ont été placées »
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2022 au 02/06/2022 pour les motifs suivants : dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction, art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) et à l'art.9 rez-de-chaussée (accès distinct et aisé vers les étages) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 2003 (réf. : T.P. 111874) pour « transformer le rez-de-chaussée et le 1er étage commercial ; - créer des logements aux deux derniers niveaux (entrée rue du Colombier) » ; que les plans de ce permis autorisent :
 - au sous-sol : des caves et locaux de stockage ;
 - du rez-de-chaussée au 3ème étage : du commerce ;
 - au 4ème étage : un studio et un appartement 2 chambres avec bureau ;
 - au 5ème étage : un appartement 2 chambres ;
- considérant que ce permis d'urbanisme a été exécuté sauf pour les logements projetés aux étages que ceux-ci étaient pourtant une condition de la commission de concertation du 6/07/2004 ;
- considérant également que les plans de ce permis montrent une parcelle traversante qui s'étend de la rue Neuve à la rue du Colombier ; que l'immeuble possède un gabarit de R+3 à toitures à la mansart ;
- considérant que selon les informations urbanistiques en notre possession (R.U. 2975_2021) confirme ces affectations ;
- considérant que la demande vise le maintien de l'activité commerciale (commerce de détail) du rez-de-chaussée au 2ème étage inclus ;
- considérant qu'en situation de droit le bien présente une superficie commerciale totale de 920m² ; que la demande prévoit de réduire cette superficie commerciale à 913m² ; que la superficie projetée reste sensiblement identique à la situation de droit ; que le commerce accessible au public se situe uniquement au niveau du rez-de-chaussée ; que le sous-sol et l'étage 1 est utilisé comme espace accessoire au commerce ;
- considérant qu'en séance, le demandeur a précisé que les espaces bureaux du 2ème étage sont, quant à eux, affecté à du bureau mis en location et non lié au commerce ;
- considérant que dans le formulaire de demande de la présente demande, il n'est pas fait mention des bureaux du 2ème étage ; que ceux-ci sont indiqués comme commerce ; qu'il y a dès lors lieu de modifier le formulaire de demande en conséquence et d'y reprendre la superficie exacte de bureaux dédiés à la location ;
- considérant que la demande vise à redistribuer l'ensemble des circulations afin de réaménager 3 logements aux 3ème et 4ème étages de l'immeuble ;
- considérant que ces logements possèdent un accès indépendant en façade arrière de l'immeuble, rue du Colombier ; que dès lors l'autonomie résidentielle des logements est assurée ;



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: 14/06/2022

- considérant que la redistribution des circulations s'accompagne tout d'abord, d'une nouvelle répartition spatiale du rez-de-chaussée rue du Colombier ; que deux entrées distinctes sont organisées ; l'une pour l'accès aux stocks du commerce et l'autre pour l'accès aux logements ; que l'accès aux logements se fait par un hall desservant une nouvelle cage d'escalier ainsi qu'un ascenseur ;
- considérant que ces deux entrées se situent rue du Colombier ; que le rez-de-chaussée projeté consiste d'un rez aveugle très peu vitré ; qu'en son article 9, le R.R.U. titre I précise que les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture, sont interdits ;
- considérant que seule la porte d'accès aux logements est vitrée ; que le rez-de-chaussée projeté apparaît dès lors totalement opaque ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit la présente demande, entre la rue Neuve et la rue du Colombier ; que la rue du Colombier est une rue étroite, datant de 1617 ; que certaines façades datent du 19^{ème} siècle de style néo-classique ; qu'elle est un axe secondaire ; qu'elle est actuellement considérée comme un chancre urbain et qu'il est important de travailler à sa revalorisation et à sa revitalisation ;
- considérant que vu les travaux envisagés dans la présente demande et bien que la façade ait été autorisée dans le permis d'urbanisme de 2003 ; qu'il y a également lieu de travailler à l'intégration de ce rez-de-chaussée dans le contexte urbain qui l'entoure et de le traiter comme une façade principale et d'harmoniser la façade du rez-de-chaussée afin de recréer une cohérence et une compréhension du front bâti ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.9 n'est pas acceptable ;
- considérant que le titre IV du R. R.U. précise que les actes et travaux qui ont pour objet les transformations qui touchent à la structure du bâtiment, notamment la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire doivent se conformer aux normes en vigueur d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite ; que le titre IV du R.R.U. précise que ces normes s'appliquent aux parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseur jusque, et y compris, la porte d'entrée des logements ;
- considérant que la porte d'entrée des logements possède une largeur de 0,93m ; que celle-ci déroge à l'art.6 du titre IV du R.R.U. en ce qu'elle ne présente pas un passage libre de 0,95m ; que de plus cette porte se situe à une hauteur de deux marches à partir du trottoir ; que cette configuration ne répond pas à l'art.4 du titre IV du R.R.U. ;
- considérant que la demande prévoit également un ascenseur pour l'accès aux logements ; que celui-ci n'est pas prévu pour accueillir des personnes à mobilité réduite ; que cela induit une dérogation à l'art.11 du titre IV du R.R.U. ;
- considérant cependant que bien que la demande prévoie la création d'un cabanon technique en toiture et d'un volume de jonction au dernier niveau ; que la majorité des travaux projetés s'intègrent dans un bâti existant dont la structure est grandement conservée ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre IV art.4, art.6 sont acceptables ;
- considérant que le sous-sol n'est pas desservi par l'ascenseur ; que celui-ci est accessible via l'escalier ;
- considérant que la redistribution s'accompagne aussi d'une réorganisation du sous-sol afin d'y trouver 3 caves privatives, le local compteurs ainsi que le local poubelles ;
- considérant que le R.R.U. précise que pour les constructions existantes, le titre II s'applique aux actes et travaux qui impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification de l'habitabilité du logement, que ces actes et travaux soient soumis ou non à permis d'urbanisme ; que les transformations relatives à l'habitabilité du logement doivent améliorer la conformité de celui-ci ; que la transformation des immeubles existants à logements multiples,



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: 14/06/2022

lorsqu'elle a une incidence sur les parties communes de l'immeuble, doit améliorer la conformité de ceux-ci ;

- considérant que les aménagements proposés améliorent en partie la conformité de l'immeuble aux normes en vigueur en ce que la demande ne prévoit pas de local pour le rangement du matériel de nettoyage ; et qu'elle ne prévoit pas de local pour le parcage des vélos et voitures d'enfants ;
- considérant que la demande a pour objectif de créer du logement destiné à accueillir des familles avec enfants ; que l'art. 17, du RRU, titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants 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 avec peu de modification au niveau du rez-de-chaussée, il est possible de créer un local vélo accessible depuis la rue ; que celui pourrait profiter de lumière naturelle par le biais d'une fenêtre du côté de la rue du Colombier ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local vélos au niveau du rez-de-chaussée, côté Colombier ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.17 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit la création de 2 appartements au 3^{ème} étage de l'immeuble :
 - un appartement de 1 chambre qui s'étend le long du mitoyen de droite, Appartement 1 ;
 - un appartement de 3 chambres qui s'étend le long du mitoyen de gauche et en façade avant (rue Neuve), Appartement 2 ;
- considérant que bien que ces appartements se répartissent sur une superficie de 288m² ; que ceux-ci ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité en vigueur en ce que d'une part, la chambre de l'appartement 1 possède une superficie de 11,83m² au lieu de 14m² ; et d'autre part en ce que les séjours/salle à manger et cuisine ainsi que les chambres 1 de ces deux appartements ne possèdent pas une superficie nette éclairante suffisante ; que cela induit des dérogations au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales et art.10 éclairage naturel ;
- considérant également que les plans de la présente demande montrent que des baies de fenêtres ont été percées dans les mitoyens de gauche et de droite ; qu'aucun acte concernant des servitudes de vue n'a été fourni dans le cadre de la présente demande ; qu'il y a dès lors lieu de nous fournir les éléments nécessaires qui nous permettrait de déterminer si des servitudes de vue existent ;
- considérant néanmoins que ces appartements sont aménagés dans un immeuble existant ; que les espaces de vie proposés pour ces deux appartements sont de dimensions très confortables, 69.56m² pour l'appartement 1 et +/- 54m² pour l'appartement 2 ; que moyennant la justification des baies de fenêtres dans les mitoyens ; que les dérogations au R.R.U. titre II art.3 et art.10 sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit la création d'un appartement 3 chambres au 4^{ème} étage, Appartement 3 ; que celui-ci s'étend sur une superficie de 174m² ; que pour ce faire, la demande prévoit de construire un volume supplémentaire au dernier niveau de l'immeuble du côté de la rue du Colombier ; que celui-ci consiste d'une hauteur de 3,73m sur toute la largeur de la façade de la rue du Colombier ;
- considérant que ce nouveau volume est envisagé pour en partie aménager l'appartement du 4^{ème} étage ainsi qu'un local technique en façade à rue, côté Colombier ;
- considérant cependant que bien que profitant de ce nouveau volume, l'appartement 3 créé au 4^{ème} étage ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité en vigueur en ce que les chambres et l'espace de vie (séjour/salle à manger/cuisine) ne possèdent pas une superficie nette éclairante suffisante ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel ;



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: 14/06/2022

- considérant que l'aménagement de cet appartement s'accompagne de la création d'une terrasse de type tropézienne ; que celle-ci offre un espace extérieur très confortable , 32,5m² ; que cette terrasse est bordée de larges baies vitrées, qu'elle se situe en recul par rapport au mitoyen de droite ; que sa partie la plus largement vitrée de cette terrasse profite à un long couloir ; qu'il est regrettable que l'espace de vie de cet appartement ne se déploie pas tout autour de cette grande terrasse ; que cela permettrait à l'espace de vie de profiter d'un plus grand apport de lumière naturelle ; que cependant l'appartement proposé est un appartement de 3 chambres confortable en terme de superficie ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable ;
- considérant également que la terrasse est bordée d'un garde-corps du côté du voisin de droite ; que ce dernier n'est pas inclus dans le volume de la toiture ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6§3 toitures (éléments techniques) ;
- considérant que la création d'une terrasse permet à cet appartement de jouir d'un espace extérieur privatif et de dimension très confortable ; que les garde-corps permettent de garantir la sécurité des occupants ; que de plus la terrasse est conforme au Code Civil ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6§3 est acceptable ;
- considérant que le nouveau volume créé au 4^{ème} étage dépasse les profils voisins de plus de 3,0m en hauteur et en profondeur induisant ainsi des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toitures (hauteur) ;
- considérant que bien que dérogatoire ce volume permette de recréer un étage totalement bâti et ainsi éviter une dent creuse au dernier étage de l'immeuble ;
- considérant également que ce volume permet de déporter les techniques en toiture et de les rendre invisibles au niveau des voisins ;
- considérant cependant qu'un travail pourrait être envisagé pour traiter ce volume de manière plus légère ; que celui-ci tel que dessiné alourdit la façade de la rue Colombier ; que, comme explicité plus haut, cette façade mériterait un traitement plus poussé afin de la redynamiser et de mieux l'intégrer dans le contexte urbain qui l'entoure ; qu'un équilibre pourrait être créé en toiture en intégrant une fenêtre dans le pan de la toiture, du côté du mitoyen de droite ; que celle-ci permettrait d'une part d'éclairer l'escalier commun et d'autre part, permettrait d'animer cette toiture de transparence ; ce qui la rendrait moins présente dans le paysage ; que dès lors, moyennant la pose d'une fenêtre de toit au niveau de l'escalier commun ; que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également différentes transformations structurelles à l'intérieur du bâtiment :
 - abaissement de la dalle du rez-de-chaussée au niveau du trottoir ;
 - création d'une trémie d'ascenseur permettant de desservir les appartements ;
 - reconstruction de dalles aux étages ayant soufferts de l'abandon des étages ;
 - démolition et reconstruction de la dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage pour offrir une hauteur sous plafond de 4,30m au rez-de-chaussée, excepté sur l'entrée du commerce où la hauteur est de 5,75m et une hauteur de 5,40 au 1^{er} étage ;
- considérant que les travaux envisagés au niveau des dalles du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage permettent d'améliorer l'accès au commerce ; que celui-ci est à présent de plein-pieds avec le trottoir ; qu'il permet également de redéfinir les proportions de la devanture et ses vitrines ;
- considérant que les vitrines sont envisagées en aluminium de teinte gris ; que la façade est quant à elle, envisagée en pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée et de l'entre-étage ;
- considérant que la devanture commerciale présente de grande baie vitrée ; que cela confère un caractère contemporain, en contraste avec le caractère néoclassique conservé aux étages ;
- considérant que bien que les nouvelles proportions permettent de marquer la verticalité de cette façade ; que les proportions de cette nouvelle vitrine dénotent avec les proportions de l'ensemble de cet immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

- considérant que l'effet d'une telle vitrine pourrait être plus atténué si un relief était marqué au niveau du linteau de la nouvelle devanture ; que cela permettrait de retrouver la ligne de séparation entre le rez-de-chaussée et l'entre-étage ; que cela permettrait de faire ressortir les réelles proportions de l'immeuble ;
- considérant de plus que la demande prévoit de poser la pierre bleue sur l'ensemble de la façade du rez-de-chaussée et de l'entre-étage ; que cette finition accentuera encore plus le contraste entre le rez et les étages ; que pour redonner du caractère à cette façade, il y aurait lieu de limiter la pierre bleue à un soubassement et qu'un enduit soit posé sur l'ensemble de la façade ; que cela permettrait d'harmoniser cette façade et de lui rendre de la cohérence ;
- considérant que les châssis de la façade avant aux étages sont prévus en bois de teinte gris afin de s'harmoniser avec les châssis du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande 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 ; que cependant, le demandeur a signé l'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile ;
- considérant qu'au regard des proportions de la nouvelle vitrine, un volant roulant ou une grille rétractile ne s'intégrerait pas à l'esthétique de la façade ; que dès lors la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un local pour vélos et voitures d'enfant au rez-de-chaussée (côté Colombier) ;
- revoir l'esthétique du rez-de-chaussée rue du Colombier afin de le rendre plus ouvert vers la rue ;
- intégrer une fenêtre dans le pan de la toiture (côté mitoyen droit rue du Colombier) afin que l'escalier du dernier étage profite d'une amenée de lumière ;
- limiter la pierre bleue à un soubassement sur la façade rue Neuve ;
- marquer par un relief la séparation entre le rez-de-chaussée et l'entre-étage côté rue Neuve ;
- poser un enduit continu sur l'ensemble de la façade avant rue Neuve (hors soubassement) ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I en ce qui concerne, l'art.4 profondeur de la construction, l'art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) et l'art.9 rez-de-chaussée (accès distinct et aisé vers les étages, ainsi qu'au titre II en ce qui concerne l'art.3 superficies minimales, l'art.10 éclairage naturel et l'art 17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants et également le titre IV en ce qui concerne l'art.4, l'art.6 et l'art.11 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: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L157/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Léopold I 166A 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Olivier Guillaume

Objet / Betreft: modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier le nombre de logements de 3 à 4 logements, ajouter un étage à l'immeuble, et poser de nouveaux châssis et porte en PVC blanc en lieu et place de l'ancienne vitrine commerciale et de la porte d'entrée de style art déco (mise en conformité) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier le nombre de logements de 3 à 4 logements, ajouter un étage à l'immeuble, et poser de nouveaux châssis et porte en PVC blanc en lieu et place de l'ancienne vitrine commerciale et de la porte d'entrée de style art déco (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2022 au 02/06/2022 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U. titre I art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1928 (réf. : TP. 52131) pour « construire deux immeubles sur le terrain situé rue Léopold 1^{er} n°166 », que les plans de ce permis montrent un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants possédant une annexe en façade arrière, de même gabarit ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que l'immeuble est divisé en 3 logements et un commerce qui se répartissent comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un commerce en façade avant suivi de son logement studio ;
 - au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage : un studio à chaque étage ;
 - des combles non aménagés possédant un accès sur la terrasse de l'annexe ;



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: 14/06/2022

- considérant que la demande prévoit de mettre en conformité le nombre d'étages de l'immeuble ainsi que le nombre de logements, de 3 à 4 logements ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre que l'immeuble concerné par la demande, à savoir le n°166A, possède un étage supplémentaire que le voisin n°166 depuis au moins 1953 ;
- considérant de plus qu'un relevé du cadastre du 19/12/1949, indique un immeuble de gabarit R+3+combles ;
- considérant au regard de la situation existante, que l'étage supplémentaire semble avoir été exécuté dans des matériaux identiques que le reste de l'immeuble ; qu'il est fort probable, qu'il ait été construit dès sa construction ;
- considérant que cet étage supplémentaire est conforme au R.R.U. en ce qu'il ne dépasse pas de plus de 3m le voisin de gauche n°166 et qu'il ne dépasse pas le voisin le plus haut de droite n°168 ;
- considérant dès lors, que ce niveau et ce logement supplémentaires sont acceptables ;
- considérant également que l'immeuble était divisé en 3 studios en 1928 et qu'il est donc cohérent que l'étage supplémentaire ait été conçu pour également abriter un studio à part entière ;
- considérant que le changement de destination du commerce en logement permet d'augmenter la superficie plancher du logement existant en façade arrière et d'en améliorer le confort, en ce que celui-ci devient traversant et profite d'une pièce de 15,66m² supplémentaire permettant d'abriter un espace nuit ;
- considérant que chacun des studios profite d'un espace de rangement au sous-sol ainsi que dans les combles ;
- considérant que la demande supprime la terrasse sur la toiture plate de l'annexe, que cette toiture devient donc inaccessible ;
- considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité la pose de châssis en PVC blanc sur l'ensemble de la façade ainsi que la suppression de l'ancienne vitrine commerciale de style Art déco ;
- considérant que ces modifications ont été exécutées sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;
- considérant que la vitrine d'origine consistait en une menuiserie métallique fine divisée en deux grandes baies au niveau de la devanture, que ces deux baies étaient surplombées de vitraux carrés colorés et décoratifs, que celle-ci faisait un retour afin de créer une entrée latérale au commerce, que la porte d'entrée aux logements était dès lors en recul par rapport à la façade, que cette porte était également composée de menuiseries métalliques reprenant des vitraux carrés colorés ;
- considérant que cet ensemble a été remplacé entre 2014 et 2019 par un ensemble en PVC blanc de division différente, que ce nouvel ensemble consiste de panneaux PVC dans le prolongement du soubassement en pierre bleue et surplombé par trois baies vitrées ouvrantes, que le retour latéral de la devanture a été remplacé par des panneaux de bois de type lambris, que la porte d'accès latérale a été supprimée, que la porte d'entrée aux logements a également été remplacée par une porte pleine en PVC blanc ;
- considérant qu'il subsiste l'imposte vitrée, composée d'un vitrail de style Art Déco ;
- considérant que ces travaux dénaturent le rez-de-chaussée de cet immeuble, en ce que la pose de ces éléments en PVC est en contradiction avec l'époque de construction de cet immeuble ainsi que de l'immeuble voisin ;
- considérant que des châssis PVC blanc ont été posés sur l'ensemble de la façade avant, que ceux-ci ont une division différente et des proportions différentes que les châssis d'origine ;
- considérant que la composition de l'ensemble de ces menuiseries en PVC dénature complètement le style Art déco de l'immeuble ;
- considérant que les dégâts portés à la devanture historique sont irrémédiables, que tous les éléments qui composaient cette vitrine remarquable ont été perdus, hormis l'imposte vitrée au-dessus de l'entrée ;



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: 14/06/2022

- considérant que cette situation n'est pas régularisable ; et que dès lors, il y a lieu d'étudier un projet qui tient compte de l'architecture de l'immeuble et de proposer de nouvelles menuiseries en bois ou en aluminium pour le rez-de-chaussée ; que celles-ci devront présenter une esthétique cohérente en adéquation avec le style Art Déco de l'immeuble et l'usage de logement au rez-de-chaussée ;
- considérant cependant que pour les châssis des étages, le demandeur nous a informé en séance que ceux-ci avaient été remplacés à des moments différents ; que nous pouvons considérer que le remplacement des châssis, bien que dénaturant cette façade, peut être envisagé ultérieurement ; que dès lors il y a lieu, lors du prochain remplacement de châssis, de prévoir un remplacement de l'ensemble des châssis des étages par des châssis en bois respectant les divisions et les profils d'origine ;
- considérant également que le retour en lambris bois n'est pas un choix technique et esthétique cohérent, qu'il y a donc lieu de le supprimer et de proposer une finition plus sobre qui correspond mieux à l'esthétique de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit une cour en façade arrière ; que sa finition semble être en carrelage ; qu'un petit jardinet en pleine terre est aménagé en fond de parcelle ; que la proportion de celui-ci est minime par rapport à la proportion de la cour ;
- considérant qu'une cour carrelée déroge au R.R.U. titre I art.13 maintien d'une surface perméable en ce que cet article précise que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu d'agrandir la zone de pleine terre afin de recréer un espace planté en intérieur d'îlot ; que dès lors, la dérogation au R.R.U. titre I art.13 n'est pas acceptable ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **remplacer l'ensemble des menuiseries en PVC blanc au rez-de-chaussée ainsi que la porte d'entrée de l'immeuble et les lambris par des menuiseries en bois ou en aluminium, présentant une esthétique cohérente avec le style art-déco de l'immeuble et avec l'usage du rez-de-chaussée ;**
- **prévoir une surface d'au moins 50% de jardin en pleine terre dans la zone de cours et jardins ;**
- **lors du prochain remplacement, remplacer l'ensemble des menuiseries aux étages par des modèles en bois respectant les divisions et les profils d'origine ;**

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



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: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: O448/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Ortélius 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ernest de Laminne de Bex

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, aménagement d'une terrasse au 2ème étage en façade arrière et changer l'utilisation de bureau en logement dans le bâtiment arrière et y aménager un logement unifamilial (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 2ème étage en façade arrière et aménager un logement unifamilial dans le bâtiment 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: 14/06/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2022 au 02/06/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et application de l'article 29. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (CLASSE 2 : immeuble de grande qualité architecturale) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1911 (réf. T.P. 18548) ayant pour objet "transformations" ; que les plans de ce permis montrent une parcelle composée d'un bâtiment à front de rue et un bâtiment en intérieur d'îlot, mitoyen avec le voisin n°52 rue Philippe Le Bon ;
- considérant que ces immeubles possèdent un gabarit de R+2 à toiture à versants pour l'immeuble à front de rue et R+2 à toiture à La Mansart pour la bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que ces plans montrent également que ces immeubles sont dédiés au logement avec bureau accessoire ;
- considérant que l'inventaire du patrimoine indique que la maison est de style éclectique ; que la façade avant est composée de pierre blanche rehaussée de pierre bleue ; que la façade se compose également d'une logette axiale en pierre, à montants en colonnette ouvragée et imposte à vitrail ; que la façade comporte de nombreux éléments sculptés et conservés ; que la porte cochère est complétée d'une imposte garnie d'un vitrail à motif floral ;
- considérant que la situation de fait montre que la maison à front de rue a été divisée en 3 logements : un duplex 1 chambre entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, un duplex 2 chambres entresol et 1^{er} étage et un triplex 4 chambres entresol, 2^{ème} et combles ;
- considérant que cette situation montre également que la maison en intérieur d'îlot est, quant à elle, aménagée en un logement unifamilial de 3 chambres avec suppression de la fonction bureau accessoire au commerce ;
- considérant, au regard des informations en notre possession, que la division de la maison à front de rue a été réalisée sans autorisation au préalable ;
- considérant que la demande vise dès lors à mettre en conformité la division de la maison à front de rue ainsi que la création d'une terrasse en façade arrière au 2^{ème} étage et l'aménagement d'un logement unifamilial dans le bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que les plans de la situation existante de droit indiquent que la maison en intérieur d'îlot est historiquement dédiée à du logement ;
- considérant que l'aménagement du duplex entre le rez-chaussée et le sous-sol n'implique pas de percement du plancher ; que pour permettre à ce duplex d'être autonome, la demande prévoit d'utiliser les circulations existantes ; que l'escalier existant d'accès au sous-sol devient l'escalier privatif du duplex ; que le duplex 1 chambre se répartit avec les espaces de vie au rez-de-chaussée et l'espace nuit au sous-sol ; que la chambre et sa salle de bain privative sont implantées en façade arrière et donne sur une cour anglaise existante ;
- considérant que ce duplex répond globalement aux normes minimales de confort ; que cependant, la cuisine prenant place dans l'annexe existante, possède une hauteur sous plafond de 2,48m au lieu de 2,50m ; que la chambre au sous-sol possède une hauteur sous plafond variable vu que le plafond est en voussettes ; que ces voussettes sont datent de la construction de la maison ; que la hauteur moyenne sous plafond de cette chambre est dès lors de 2,44m ; que ces hauteurs entraînent une dérogation au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond ainsi qu'au R.G.B.Q art.13 hauteur sous plafond ;
- considérant de plus que les plans de la présente demande montrent que le sous-sol est entièrement dédié au duplex rez/sous-sol ; qu'il est dès lors rendu totalement privatif ;



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: 14/06/2022

- considérant que la privatisation de ce sous-sol se fait au détriment des locaux communs ; que le R.R.U. précise que pour les constructions existantes, le titre II s'applique aux actes et travaux qui impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification de l'habitabilité du logement, que ces actes et travaux soient soumis ou non à permis d'urbanisme ; que les transformations relatives à l'habitabilité du logement doivent améliorer la conformité de celui-ci ; que la transformation des immeubles existants à logements multiples, lorsqu'elle a une incidence sur les parties communes de l'immeuble, doit améliorer la conformité de ceux-ci
- considérant que l'aménagement d'un duplex sous-sol/rez-de-chaussée se fait au détriment des locaux communs qui pourraient améliorer la conformité de l'immeuble aux normes actuelles en vigueur ;
- considérant dès lors que, ce faisant, l'aménagement proposé induit une dérogation à l'article 3 du titre II du RRU (absence de locaux privatifs destinés au rangement) ;
- considérant que bien que ce sous-sol abrite les locaux communs à compteurs ; que ceux-ci doivent être accessibles à tout moment par l'ensemble des habitants de l'immeuble ; que vu la privatisation totale du sous-sol cela n'est pas rendu possible ;
- considérant de plus que vu la configuration de la cour anglaise et bien que théoriquement la baie prévue permette l'arrivée suffisante de lumière naturelle ; que cette cour anglaise est bordée de murs d'une hauteur de 2,33m ;
- considérant qu'au regard de ces dérogations que la privatisation de l'ensemble du sous-sol n'est pas acceptable ; que vu la configuration des lieux l'aménagement d'une chambre dans ce sous-sol n'est pas optimal ; que l'objectif est de mettre sur le marché des logements qui répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que dès lors il y a lieu de ne pas dédier l'entièreté du sous-sol au duplex (rez/sous-sol) et de ne pas prévoir de locaux habitables dans ce sous-sol ; que les dérogations au R.R.U. titre II art.4 et au RGBQ art.13 ne sont pas acceptables ;
- considérant également que les plans de la présente demande montrent que le hall commun est occupé par les vélos et poussettes d'enfant, sans en préciser le nombre et les modalités de stockage ; que cette solution n'est pas optimale en ce que ce que le hall commun doit permettre une évacuation aisée en cas d'évacuation d'urgence ;
- considérant qu'il s'agit d'une petite copropriété ; au l'on peut envisager de ne pas retrouver de local à ordures ménagères ; que la gestion de local dans ce type de copropriété pourrait être source de désagréments ;
- considérant cependant que la division de la maison a pour objectif de créer du logement destiné à accueillir des familles avec enfants ; que l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants 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 ; que 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 qu'en retravaillant le sous-sol et son accès, il serait possible de tendre au respect du titre II du R.R.U. ; que cela permettrait de retrouver les locaux communs tels que des espaces de rangement privatif pour chacun des appartements ; que cela permettrait également que l'accès au local compteurs soit assuré à tout moment par l'ensemble des habitants de l'immeuble ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.3 et art.17 ne sont pas acceptables ;
- considérant que pour aménager la cuisine, une annexe existante a été prolongée jusqu'au rez-de-chaussée ; que celle-ci n'entraîne pas de dérogation au R.R.U. titre I ; que la création de ce nouveau volume offre une superficie de 11,2m² ouverte sur l'espace salle à manger ;



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: 14/06/2022

- considérant que ce nouveau volume consiste à prolonger l'annexe existante jusqu'au rez sans en modifier la structure des planchers ; que cependant, la cuisine prenant place dans l'annexe existante, possède une hauteur sous plafond de 2,48m au lieu de 2,50m ; que dès lors cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond ainsi qu'au R.G.B.Q art.13 hauteur sous plafond ; que la dérogation est minime et que l'espace cuisine projeté est réellement confortable ; que les travaux qui seraient nécessaires pour obtenir 2,50m sont trop importants pour cet immeuble repris à l'inventaire ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.4 et R.G.B.Q. art. 13 sont acceptables pour la cuisine du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit un duplex 1^{er} étage et entresol ; que celui-ci abrite 2 chambres de respectivement 17,2m² et 13m² ; que la plus petite des chambres prend place à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ; que pour y accéder un escalier balancé est créé ; que celui-ci permet d'adjoindre l'entresol au 1^{er} étage sans devoir passer par les communs ; que cet appartement répond aux normes minimales de confort ;
- considérant que la demande prévoit un triplex entre l'entresol 1^{er}/2^{ème}, 2^{ème} et les combles ; que l'accès à ce triplex se fait par l'entresol ; qu'un hall d'entrée permet de desservir l'escalier vers le 2^{ème} étage, un WC privatif et une chambre de 12m² ; que le 2^{ème} étage abrite les espaces de vie séjour/salle à manger/cuisine ainsi qu'un espace rangement et une chambre de 9,56m² ; que sous les combles, 2 chambres de respectivement 19,8m² et 16,9m² sont aménagées ; qu'elles profitent d'une salle de bain ; que cet appartement répond aux normes minimales de confort ;
- considérant également que le triplex profite d'une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe existante ; que bien que la création de cette terrasse améliore le confort de l'appartement triplex celle-ci ne se situe pas en recul de 1,90m du voisin de droite n°12 ;
- considérant de plus que cette terrasse est bordée de garde-corps ; que ceux-ci induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que les garde-corps ne sont pas inclus dans le volume de la toiture ;
- considérant qu'afin d'éviter des préjudices entre biens voisins, il y a lieu de revoir l'aménagement de cette terrasse afin d'être conforme au code civil ; que moyennant modification, la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que la division de la maison à front de rue permet de mettre sur le marché des appartements de tailles diverses ; qu'elle permet également d'offrir des appartements confortables qui répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit également d'aménager un logement unifamilial de 3 chambres dans la maison bâtie en intérieure d'îlot ;
- considérant que l'accès à cette maison se fait via l'entrée cochère ; que cet accès est existant de droit ;
- considérant que dans les plans de la situation de droit, la maison en intérieur d'îlot est dédiée au logement avec bureaux accessoires à ce logement ;
- considérant que la demande prévoit de supprimer la fonction de bureau pour dédier l'entièreté de l'immeuble au logement et ainsi remettre sur le marché de l'immobilier une maison unifamiliale de dimensions confortables ;
- considérant cependant que les aménagements proposés ne permettent pas de répondre aux normes actuelles de confort du titre II art. 10 éclairage naturel en ce que l'espace cuisine/salle à manger et les chambres ne possèdent pas la superficie minimale d'éclairage naturel requis ;
- considérant que la demande prévoit de supprimer la fonction de bureau pour dédier l'entièreté de l'immeuble au logement et ainsi remettre sur le marché de l'immobilier une maison unifamiliale de dimensions confortables ;
- considérant que l'immeuble appartient à la classe 2 au R.G.B.Q. immeuble de grande qualité architecturale ; que l'art.29 précise que ces immeubles peuvent faire l'objet de transformations mineures tel que sur-hausse ;



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: 14/06/2022

de gabarit ou transformations du rez-de-chaussée, mais les caractéristiques générales du bâtiment doivent être préservées ;

- considérant que le logement unifamilial projeté s'inscrit dans un immeuble existant ; que l'objectif de ces aménagements est de ne pas modifier la structure de la maison ; que cependant les chambres sous toiture gagneraient en confort en possédant des fenêtres de toit plus grandes ;
- considérant que cette maison arrière dispose d'un jardin privatif et que cet élément permet de lui attitrer un espace extérieur distinct et assez généreux ;
- considérant, bien que les toitures doivent être préservées, que le logement unifamilial est prévu dans un immeuble en intérieur d'îlot ; non visible depuis l'espace public ; que dès lors l'agrandissement des fenêtres de toit peut être envisagé sans dénaturer l'esthétique de cet immeuble ;
- considérant dès lors que moyennant modifications, la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable ;
- considérant cependant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) dans son avis du 17/12/2021, remet un rapport de prévention incendie défavorable ; que les raisons de ce refus sont, entre autres, que le 1^{er} logement en duplex ne permet pas l'accès aux compteurs du bâtiment ; que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages ; que le stockage de vélos/poussettes dans le hall d'entrée ne peut se faire que si celui-ci ne gêne pas l'évacuation et qu'une baie de ventilation d'une superficie de 1m² doit être prévue au sommet de la cage d'escalier ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de:

- préserver dans leur intégralité les éléments patrimoniaux présents dans l'immeuble ;
- prévoir des fenêtres de toit permettant de répondre aux normes minimales d'éclairage naturel pour les chambres de la maison unifamiliale ;
- de revoir l'aménagement de la terrasse du 2^{ème} étage afin d'être conforme au code civil ;
- de supprimer la chambre en sous-sol et de ne pas aménager de locaux habitables au sous-sol ;
- de revoir les aménagements du sous-sol afin que celui-ci puisse jouir d'une partie commune dont des caves privatives ;
- de répondre en tout point à l'avis du SIAMU ;

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. et au RGBQ en ce qui concerne le titre II art.4 et l'art. 13 pour la cuisine du rez-de-chaussée ainsi que les dérogations au R.R.U. titre I en ce qui concerne l'art.6 et au R.R.U. titre II en ce qui concerne l'art.10 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: 14/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1153/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 84 1050 Bruxelles
Avenue Franklin Roosevelt 82 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Muriel Krischek

Objet / Betreft: changer la destination d'un logement (appartement 2 chambres) au 1er étage pour étendre un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un logement (appartement 2 chambres) au 1^{er} étage pour étendre un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2022 au 02/06/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/06/2022

- vu les 3 réactions à l'enquête publique, s'opposant au changement de destination du logement en extension du cabinet dentaire au 1^{er} étage de l'immeuble et portant sur : les données relatives aux superficies des fonctions reprises dans l'immeuble qui sont erronées, les mesures d'évacuation et de sécurité en cas d'incendie qui ne sont pas respectées, le manque du plan du rez-de-chaussée où sont présents des moteurs et compresseurs dans les caves et garages de l'immeuble provoquant des nuisances dans les communs dépassant les normes sonores, le risque d'accident avec l'ascenseur historique pour les patients et les employés, le manque de sanitaires dans le cabinet dentaire et le fait que les employés utilisent le wc appartenant aux parties communes au rez-de-chaussée, les travaux réalisés sans autorisation pour l'installation du cabinet dentaire, la hausse du taux de TVA pour les travaux relatifs à l'immeuble due au nombre important de sociétés présentes dans l'immeuble, la détérioration des parties communes (escaliers, porte d'entrée, ascenseur) d'un bien à valeur patrimonial suite aux nombreux passages d'utilisateurs du cabinet dentaire, le caractère résidentiel de l'immeuble qui n'est pas respecté, l'insécurité produite pour les résidents par les allées et venues sans aucun contrôle, ainsi que l'absence de parking pour les clients, occupant de fait les emplacements de parking devant les garages des occupants de l'immeuble ;

- considérant que de nombreuses remarques relèvent de la gestion de la copropriété ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/07/2011 (réf. P.U. F91/2010) ayant pour objet " unification de 2 appartements du 1^{er} étage dont l'un est utilisé comme cabinet médical avec création d'un passage vitrée en façade arrière (régularisation PV BR/047/09) " ;
- considérant que les renseignements urbanistiques reprennent pour cet immeuble de 4 étages, 2 logements par niveaux, mis à part au 1^{er} étage où se trouve un appartement 2 chambres et un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) ;
- considérant qu'en situation de fait, l'appartement 2 chambres du 1^{er} étage a été transformé sans autorisation en extension du cabinet dentaire déjà présent au 1^{er} étage ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité ce changement de destination ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la situation de droit, datant du dernier permis délivré en 2011, fait état d'un appartement 2 chambres au 1^{er} étage à droite du cabinet dentaire, relié par une véranda ;
- considérant cependant que depuis l'achat de l'appartement en 2009, celui-ci a toujours été exploité en tant que cabinet dentaire ;
- considérant pourtant que lors de la régularisation en 2011 de la création du passage vitrée en façade arrière pour unir les 2 appartements, ayant également permis d'acter la présence d'un équipement d'intérêt collectif au 1^{er} étage, la modification du logement de droite au profit de l'extension du cabinet dentaire a été dissimulée, alors que les travaux étaient réalisés ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande implique la suppression d'un logement au profit d'une extension d'un cabinet dentaire existant, que la superficie de celui-ci correspond à un petit équipement de quartier d'habitations ;
- considérant que le PRAS autorise les équipements de santé jusqu'à une superficie de 1000 m² en zone d'habitation ;
- considérant que l'immeuble conserve son caractère résidentiel ;
- considérant que le cabinet dentaire occasionne cependant des nuisances sonores dans les communs de l'immeuble par la présence de moteurs et compresseurs dans les cave et garage privatifs de l'appartement au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demanderesse s'est dite favorable au placement de portes permettant d'atténuer les nuisances sonores ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et qu'il y a lieu de préserver et conserver les éléments architecturaux encore présents dans cet immeuble de style Art Déco (hall d'entrée, cage d'escalier) ;



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: 14/06/2022

- considérant que les travaux déjà réalisés sont réversibles, qu'une cuisine a été maintenue et qu'il est possible de reconfigurer l'extension du cabinet dentaire en appartement 2 chambres comme à l'origine ;
- considérant que le changement de destination d'un logement (appartement 2 chambres) en équipement d'intérêt collectif de santé (extension de cabinet dentaire) au 1^{er} étage est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



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