

Réunion de la Commission de Concertation du 13/11/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11294

Monsieur et Madame Fabrizio & Bénédicte TROBBIANI – DEFOSSEZ : *la construction d'un immeuble de 4 appartements* ;
Rue Antoine Baeck 82 - 86.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe partiellement dans la zone tampon de 60 m d'une zone Natura 2000 (parc Roi Baudouin – phase III) ;
- vu que le fond de la parcelle jouxte une ligne de chemin de fer ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'un immeuble de 4 appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2020 au 05/11/2020 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite en cours d'enquête ; que celle-ci porte sur :
 - le caractère moderne du projet et son intégration dans le contexte urbain environnant ;
 - les gabarits du projet et son impact sur l'ensoleillement des habitations voisines ;
 - le déficit en emplacements de stationnement ;
 - la présence du poulailler sur la parcelle et les nuisances aux habitations voisines ;
 - le fait de favoriser des appartements plus petits ;
- considérant que le projet est flanqué de 2 bâtiments mitoyens disposant chacun d'un rez-de-chaussée, un premier étage et un niveau sous toiture (à 3 versants pour le n°80 et à 2 versants pour le n°88) ;
- considérant que le projet vise à ériger un bâtiment de type R+3 avec toiture plate recouverte de panneaux photovoltaïques ; qu'une partie du deuxième étage et la totalité du troisième étage sont construits en recul par rapport à l'alignement du front de bâtisse ;
- vu la note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme qui justifie les dérogations induites par le projet ;
- considérant que le niveau de l'acrotère de la façade avant est plus bas que le niveau de la corniche du bâtiment voisin le plus bas (voisin de droite) ;
- considérant que le projet dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits des deux bâtiments voisins ; que le faite du bâtiment voisin n°80 n'est pas dépassé ; que le faite du bâtiment voisin n°88 est dépassé de 1,50 m ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la construction dépasse le voisin n°88 de 1,53 m ; que le voisin n°80 est dépassé de 0,16 m (isolation et bardage) ;

- considérant qu'au niveau du premier étage, la construction dépasse le voisin n°88 de 5,5 m en observant un recul de 2,77 m par rapport à la limite de propriété ; que le voisin n°80 est dépassé de 4,23 m en observant un recul de 3 m par rapport à la limite de propriété ;
- considérant qu'au niveau du deuxième et troisième étage, la construction dépasse le voisin n°88 de 6,2 m en observant un recul de 3 m par rapport à la limite de propriété ; que le voisin n°80 est dépassé de 4,23 m en observant un recul de 3 m par rapport à la limite de propriété ;
- considérant qu'un volume abritant une serre est aménagé en façade arrière augmentant la profondeur de la construction de 2,25 m ; que ce volume d'une largeur de 2,11 m est implanté à plus de 3 m des limites de la parcelle ;
- considérant que la façade avant est construite en léger recul par rapport à l'alignement du front de voirie au niveau du rez-de-chaussée, et plus nettement au niveau du deuxième et troisième étage ;
- considérant que le projet comporte plus de 100 m² de toitures plates ; que celles-ci ne sont pas entièrement aménagées en toitures végétales ;
- considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU (règle générale) ; que s'agissant d'un immeuble neuf de 4 unités de logement, il y a aurait lieu de prévoir 4 emplacements de stationnement pour voitures ; que la demande en prévoit 2 ;
- considérant que la demande prévoit un grand local pour vélos de 9 emplacements ; que le quartier est bien desservi en transports en commun (bus, tram et train) ; que la dérogation est dès lors minime et justifiée ;
- considérant que la demande prévoit un local poubelles et un local vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble aisément accessibles depuis la voirie ; que 2 petites caves sont également aménagées au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit une mixité dans le type de logements proposés :
 - un appartement-duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage ;
 - un appartement 1 chambre avec terrasse au premier étage ;
 - un appartement 3 chambres avec terrasse au deuxième étage ;
 - un appartement 2 chambres avec terrasse au troisième étage ;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant qu'un appartement-duplex 3 chambres est aménagé au rez-de-chaussée et premier étage ; que s'agissant de la plus grande unité de logement, elle bénéficie d'un grand espace extérieur (jardin) et est facilement accessible ; que la façade arrière de l'immeuble bénéficie d'une orientation favorable (sud) ; que bien que mono-orientée, la pièce principale de séjour bénéficiera d'un bon ensoleillement et d'un bon éclairage naturel ;
- considérant la qualité des aménagements intérieurs propice à offrir de bonnes conditions de confort et d'habitabilité aux occupants des logements ; qu'en sus ceux-ci bénéficient d'un jardin extérieur commun ;
- considérant que les matériaux de parement des façades dans la rue sont majoritairement des briques ; que la demande prévoit un bardage en bois brûlé et des châssis en aluminium de ton anthracite au rez-de-chaussée et un bardage en tasseaux de bois thermotraité de teinte naturelle brune et des châssis en bois aux étages ; que l'utilisation de matériaux contemporains permet de marquer l'intervention architecturale et de mettre en avant l'utilisation de matériaux naturels ;
- 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 UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- faire une nouvelle proposition pour la porte du local vélos ;

Les dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et à l'art. 6 (règle générale) du titre VIII du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 13/11/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11065

Monsieur Patrick DUTRIEUX: *la régularisation de l'augmentation du nombre d'unités de logement dans le bâtiment avant (de 4 à 6) et de la création d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, le changement de destination d'un atelier en 2 logements, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du premier étage, la rehausse d'un étage et la construction d'un escalier de secours en intérieur d'îlot ;*
Boulevard de Smet de Naeyer 494.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de l'augmentation du nombre d'unités de logement dans le bâtiment avant (de 4 à 6) et de la création d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, le changement de destination d'un atelier en 2 logements, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du premier étage, la rehausse d'un étage et la construction d'un escalier de secours en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réclamation introduite porte sur :
 - les prises de jours dans le mur mitoyen ;
 - le respect de la privacité des habitations voisines (problèmes de vues depuis le projet vers les jardins voisins) ;
 - l'impact du nouveau volume en toiture (en remplacement du colombier) ;
 - l'impact de l'escalier de secours en intérieur d'îlot (vues et accès aux habitations voisines) ;
- considérant que le projet se situe à cheval sur le territoire de la commune de Jette et de la Ville de Bruxelles ;
- vu le permis d'urbanisme 6491 délivré le 15/01/1932 pour la construction de l'immeuble à front de voirie ;
- vu le permis d'urbanisme 9198 délivré le 25/07/1941 pour la construction d'annexes et d'un magasin en fond de parcelle ;
- vu le permis d'urbanisme J.484 délivré le 13/01/1948 pour la rehausse d'un étage du bâtiment en fond de parcelle et création d'un colombier en toiture ;
- considérant que la construction des annexes en façade arrière de l'immeuble à front de voirie semble ne jamais avoir été réalisée ; que celles-ci, autorisées par le permis de 1941, n'apparaissent pas dans les plans du permis de 1948 ;
- considérant que la situation légale du bâtiment à front de voirie est un immeuble de rapport de 4 unités de logement réparties comme suit :
 - un appartement au rez-de-chaussée ;
 - un appartement au premier étage ;

- un appartement au deuxième étage ;
- un appartement au troisième étage ;
- considérant que dans la situation de fait, la répartition des logements a été modifiée comme suit :
 - deux studios au rez-de-chaussée mono-orientés, l'un vers la rue, l'autre vers la cour ;
 - un appartement 1 chambre au premier étage ;
 - un appartement 1 chambre au deuxième étage ;
 - un appartement 1 chambre au troisième étage ;
 - un studio au quatrième étage avec mezzanine sous le faîte ;
- considérant que sur base des photos aériennes du site gis.urban.brussels, une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée en façade arrière entre 2004 et 2009 ; que des fenêtres de toit et une lucarne ont été érigées en toiture en façade arrière entre 1987 et 1996 ;
- considérant qu'il ressort des inscriptions des habitants de l'immeuble dans le registre de la population qu'une seconde unité de logement est apparue au rez-de-chaussée en novembre 2007 et qu'un logement est apparu au quatrième étage en août 2003 ;
- considérant que, depuis le 01/12/1993, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23/11/1993, un permis d'urbanisme est nécessaire en cas de modification du nombre de logements au seul motif de la modification de l'utilisation de fait ou de la destination ;
- considérant que, depuis l'ordonnance du 29/08/1991 organique de la planification et de l'urbanisme, un permis est nécessaire pour toute modification du nombre de logements si sont effectués, dans l'immeuble, des travaux de transformation autres que de conservation ou d'entretien (article 84 § 1-2° OOPU) et autres que le placement d'équipements sanitaires, de chauffage etc. (article 2,2° de l'arrêté de 1996) ;
- considérant que des travaux de structure ont également été réalisés à cette époque à divers niveaux ainsi que la réalisation d'une extension au sous-sol et la réalisation d'une terrasse en toiture ;
- considérant que l'historique des compteurs de Sibelga joint à la demande de permis ne permet pas de démontrer une occupation continue du premier étage en 2 unités de logement séparées et du quatrième étage comme logement séparé antérieurement à l'entrée en vigueur des ordonnances précitées ;
- considérant dès lors qu'il s'agissait, déjà à l'époque, de travaux soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant que la situation légale du bâtiment en fond de parcelle est un atelier se développant sur 2 niveaux ; que la dernière utilisation connue (permis d'environnement) est un atelier avec show-room de voitures d'occasion ;
- considérant que le projet vise à régulariser l'aménagement des six unités de logement telles qu'elles existent dans la situation de fait au lieu de quatre dans l'immeuble à front de voirie et à en aménager deux de plus dans le bâtiment en fond de parcelle ; que le nombre d'unités de logement est porté de 4 à 8 ;
- considérant de ce fait que la densité de logements sur la parcelle est fortement augmentée ;
- considérant que les deux studios au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de voirie sont mono-orientés ;
- considérant que la pièce de vie du studio à l'avant de l'immeuble à front de voirie donne sur une voirie régionale fortement fréquentée par les automobilistes et le tram ; que cela implique des nuisances sonores importantes dans la seule pièce de vie de ce studio ;
- considérant que la pièce de vie du studio à l'arrière de l'immeuble à front de voirie n'offre qu'une vue sur la cour et le mur séparatif avec le n°492, libre sur une distance de 3,52 m ; que la cour servira également de passage pour accéder aux logements de l'immeuble en fond de parcelle, ce qui impacte l'intimité du logement ; qu'il ne bénéficie pas de la cour ;
- considérant que la façade avant bénéficie d'une moins bonne orientation en terme d'ensoleillement (nord-ouest) que la façade arrière (sud-est) ;

- considérant que l'éclairage naturel des 2 studios est insuffisant et déroge à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ; qu'une telle dérogation ne se justifie pas dans la pièce principale de séjour d'un logement ;
- considérant que les terrasses en façade arrière des logements aux premier, deuxième et troisième étages ont été fermées avec des châssis et des murs afin d'agrandir le volume habitable des logements ;
- considérant qu'il n'est pas possible de dater avec précision ces modifications ;
- considérant que les terrasses ont été transformées en salle de bain, WC et véranda ; que la véranda ne profite qu'à la cuisine des logements ; qu'elle est séparée du dressing par une porte et qu'il faut la traverser pour accéder à la salle de bain ;
- considérant que l'unique chambre de ces trois logements ne présente pas la superficie minimale requise à l'art. 3 du Titre II du RRU (12,8 m² au lieu de 14 m²) ;
- considérant que malgré quelques cloisonnements intérieurs et percement de baies de porte, ces trois logements ne répondent visiblement pas à un bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse à l'arrière de la toiture pour le studio du quatrième étage ;
- considérant que cette terrasse déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur les profils des deux constructions voisines ;
- considérant que si la terrasse permet aux occupants du studio de bénéficier d'un espace extérieur, celle-ci induit des vues plongeantes vers les habitations du bâtiment en fond de parcelle et vers l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que l'accès à cette terrasse n'est pas aisé (hauteur de fenêtre de 1,74 m) ;
- considérant que les terrasses des premier et quatrième étages sont de nature à créer des nuisances sonores et visuelles vis-à-vis des autres habitations sur et en dehors de la parcelle concernée par le projet ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements existants mais les détériore en créant de plus petits logements et plus de logements ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de mixité dans le type de logements proposés, à savoir 3 studios et 3 appartements dont l'unique chambre n'est pas conforme au RRU ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme un immeuble de rapport de 4 logements ;
- considérant que tous les logements projetés ne répondent pas aux normes actuelles de confort et d'habitabilité ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée du bâtiment en fond de parcelle ;
- considérant que l'éclairage naturel de la chambre principale (14 m²) ne provient que d'une petite partie du jardin fortement enclavée ; que celui-ci déroge à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre I du RRU ;
- considérant que l'éclairage naturel de la petite chambre (11,3 m²) provient d'ouvertures présentes dans le mur mitoyen en fond de parcelle (prises de jour) ; que ces jours ne sont pas conformes au Code civil et que l'aménagement de cette chambre ne peut être rendu possible que si son éclairage naturel peut être garanti ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un second logement aux premier et deuxième étages du bâtiment en fond de parcelle ; qu'une terrasse est aménagée en partie latérale du premier étage ainsi qu'un escalier de secours ; que le bâtiment est partiellement rehaussé afin de créer un second étage sur la toiture existante accueillant une chambre et une salle de bain et, à l'extérieur, une terrasse ;
- considérant que l'immeuble existant est déjà élevé ;
- considérant que la rehausse, les terrasses et l'escalier de secours dépassent en hauteur et en profondeur les profils des deux constructions voisines ;

- considérant que le nouveau volume et la terrasse s'implante à 1,9 m de la limite arrière de la parcelle, 0,85 m de la limite de parcelle avec le n°492 et 1,6 m de la limite de parcelle avec le n°496 ;
- considérant que ces aménagements impacteront l'ensoleillement des habitations et jardins voisins ;
- considérant que les photos fournies avec la demande montrent qu'une partie du mur mitoyen avec le n°496 devra être rehaussée afin de rendre la terrasse du premier étage conforme aux dispositions du Code civil ; que cela n'apparaît pas clairement dans les plans de la demande ;
- considérant que l'aménagement des terrasses en intérieur d'îlot générera des vues depuis celles-ci vers les propriétés voisines ; que cela n'est pas souhaitable ;
- considérant que le projet impact l'intérieur de l'îlot sans l'améliorer comme le prévoit la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter les aménagements à l'intérieur du volume bâti existant sans prévoir de rehausse ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de locaux communs pour le rangement des ordures ménagères (art. 16 du Titre II du RRU), des vélos et poussettes (art. 17 du Titre II du RRU) et pour le rangement du matériel de nettoyage (art. 18 du Titre II du RRU) ;
- considérant la présence d'un garage pour huit unités de logement et la nécessité écologique et d'usage de prévoir des locaux vélos et 2 roues ;
- considérant que bien que le projet prévoit l'aménagement de huit petites caves (dont une se trouvant derrière le local destiné aux compteurs de gaz), il y a lieu de créer ces locaux communs suffisamment grands que pour répondre aux besoins des occupants ;
- considérant que les dérogations aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ne sont pas acceptables et ne se justifient pas ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le Conseil d'Etat a, à maintes reprises, rappelé que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par le poids du fait accompli et que l'autorité doit se borner à analyser la demande au regard du bon aménagement des lieux ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme et du représentant de la Ville de Bruxelles.

Les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 6 (toiture - éléments techniques) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 10 (éclairage naturel), 16 (ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JETTE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE BRUXELLES

.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 13/11/2020

Demande de permis d'urbanisme J.10752

Monsieur Etienne DE BROUWER: *la régularisation du changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements comprenant 6 unités de logement et des bureaux, l'aménagement de 3 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et maintien d'une imprimerie (lettrage) en fond de parcelle ;*
Rue Saint-Norbert 38 - 44.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements comprenant 6 unités de logement et des bureaux, l'aménagement de 3 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et maintien d'une imprimerie (lettrage) en fond de parcelle ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2020 au 05/11/2020 en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 19/10/2018 ;
- vu le projet modifié introduit en date du 07/10/2020 en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- considérant qu'il est apparu en cours d'enquête que les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sont occupés par un cabinet de kinésithérapie et par un salon de beauté ; que ceux-ci ne figurent pas dans la demande qui prévoit le maintien de « bureaux » au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de clarifier la situation ;

AVIS REPORTE pour clarification de la situation urbanistique du bien.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 13/11/2020

Demande de permis d'urbanisme P.266

CLEAR CHANNEL BELGIUM S.P.R.L.: *le placement d'un panneau publicitaire dissocié de l'abri de bus (J 2589);*
Boulevard de Smet de Naeyer.

AVIS

- vu que la demande se situe en réseau viaire, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS N°8.05 Quartier Albert: espace public qui structure la ville et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise au *placement d'un panneau publicitaire dissocié de l'abri de bus (J 2589) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2020 au 05/11/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art.23 alinéa 1 2° du titre VI du RRU (publicité en espace public brisant une perspective visuelle) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les enseignes et supports publicitaires ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le PPAS 8.05 définit dans son article relatif aux enseignes et supports publicitaires que celles-ci doivent être conformes aux règlement en vigueur et qu'à l'exclusion de l'affichage qui émane de l'autorité publique, il est expressément défendu de faire figurer des publicités ;
- considérant que le panneau se situe sur le terre-plein central ;
- considérant que le Titre VI du RRU définit le mobilier urbain comme étant l'ensemble des objets ou dispositifs privés ou publics, posés ou ancrés dans l'espace public, fixes ou amovibles, et assurant une fonction d'utilité publique ;
- considérant donc que ce dispositif peut être considéré comme du mobilier urbain ;
- considérant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- considérant qu'il s'agit d'un panneau dissocié de l'abri bus situé rue Léon Théodor ;
- considérant que le dispositif se trouve en zone générale du Titre VI du RRU ;
- considérant que le panneau risque de diminuer la visibilité des usagers de la route et des piétons ;
- considérant donc que dans ce cas les dérogations sont justifiables ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition :

- de reculer le panneau entre le passage piéton et les emplacements de stationnement.

Les dérogations aux art.23 alinéa 1 2° du titre VI du RRU (publicité en espace public brisant une perspective visuelle) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les enseignes et supports publicitaires sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 13/11/2020

Demande de permis d'urbanisme P.267

CLEAR CHANNEL BELGIUM S.P.R.L. : *le placement d'un panneau publicitaire dissocié de l'abri de bus (J 2599) ;*
Avenue Broustin .

AVIS

- vu que la demande se situe en réseau viaire, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *placement d'un panneau publicitaire dissocié de l'abri de bus (J 2599) ;*
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour cause de :
 - dérogation à l'art.23 alinéa 1 2° du titre VI du RRU (publicité en espace public brisant une perspective visuelle) ;
 - dérogation à l'art.25 du titre VI du RRU (abris destinés aux usagers des transports en commun) ;
- considérant que la panneau est situé parallèlement à la voirie ;
- considérant que le Titre VI du RRU définit le mobilier urbain comme étant l'ensemble des objets ou dispositifs privés ou publics, posés ou ancrés dans l'espace public, fixes ou amovibles, et assurant une fonction d'utilité publique ;
- considérant donc que ce dispositif peut être considéré comme du mobilier urbain ;
- considérant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- considérant qu'il s'agit d'un panneau dissocié de l'abri bus situé rue Léon Théodor ;
- considérant que le dispositif se trouve en zone restreinte du Titre VI du RRU ;
- considérant que le panneau risque de diminuer la visibilité des usagers de la route et des piétons ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition :

- de déplacer le panneau à l'intérieur du rond-point du côté du terre-plein ;

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 13/11/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11274

Monsieur David Leyman: *le placement d'un crépi gris sur isolant en façade avant d'un immeuble à appartements ;*
Rue Remy Soetens 53 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *placement d'un crépi gris sur isolant en façade avant d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'un isolant de 12cm en façade avant;
- considérant que la demande prévoit un crépi gris clair de référence C3503 ;
- considérant que des nouveaux seuils de fenêtre en aluminium bleu foncé sont prévus afin de s'harmoniser avec les châssis ;
- considérant que le revêtement existant du rez-de-chaussée est conservé ;
- considérant que la façade ne présente pas de caractéristiques esthétiques particulières ;
- considérant que le crépi gris se rapproche de l'aspect existant de la façade faite de briques grises ;
- considérant que la façade s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une couleur similaire à celle du revêtement existant ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- choisir une couleur similaire à celle du revêtement existant ;

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.