



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

Réf. / Ref.: A705/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Antoon van Osslaan 1/24 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BELGOMEALS - B.V.B.A. (MOUTON)

Objet / Betreft: Reorganiseren en uitbreiden van een industriegebouw (grootkeuken).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

#### Voor de stedenbouwkundige vergunning :

- aangezien het perceel zich op het gewestelijk bestemmingsplan, vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, bevindt in gebied voor stedelijke industrie;
- overwegende dat de aanvraag erop gericht is een industriegebouw (grootkeuken) te reorganiseren en uit te breiden;
- overwegende dat de aanvraag niet onderworpen is aan de opstelling van een effectenrapport wat betreft het stedenbouwkundige aspect;
- overwegende dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning volledig werd verklaard op 24/08/2020, de milieuvergunningaanvraag op 08/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:
  - toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): art. 176, 4°: openbaar onderzoek in het kader van een gemengde vergunning;
  - gezien het advies van de Astrid-veiligheidscommissie van 15/09/2020, dat luidt als volgt:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Gezien de grondoppervlakte van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er een Astrid-indoorradiodekking dient aanwezig te zijn in het gebouw.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- gezien het advies van de DBDMH van 30/11/2020, met referentie CP.2005.0364/6/BS/vh, dat luidt als volgt:

### Conclusie:

Op dit moment voldoet het ontwerp op verschillende punten niet aan de voorschriften van regelgeving C. Het ontwerp dient daarom te worden aangepast om conform te zijn aan deze regelgeving. Voor de punten die technisch mogelijk niet haalbaar zijn bestaat de mogelijkheid een vraag tot afwijking in te dienen bij de afwijkingscommissie binnenlandse zaken [...]

De brandweer geeft daarom en voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat de bovenstaande opmerkingen worden gevolgd en onder voorbehoud dat de afwijkingscommissie binnenlandse zaken instemt met de punten waarvoor eventueel een afwijking wordt gevraagd.

- overwegende dat de plannen moeten worden gewijzigd teneinde te voldoen aan het advies van de DBDMH, en dat desgevallend de nodige afwijkingen moeten worden aangevraagd;
- overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 07/04/2021 tot 06/05/2021, onderzoek tijdens hetwelk geen bezwaarschrift(en) werden ingediend (schriftelijk of mondeling, waarvoor het gemeentebestuur in het laatste geval in een transcriptie voorzag) ;
- overwegende dat het goed en de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in de industriezone "Galilei", die wordt ontwikkeld en beheerd voor Citydev (ex-GOMB) en reeds grotendeels bebouwd is met lage constructies van het industriële type vergelijkbaar met deze in de aanvraag, en met name alle rechtstreeks aangrenzende percelen;
- overwegende dat de aanvraag meer bepaald betrekking heeft op:
  - de afbraak van een bestaand industrieel gebouw op perceel 99Y9;
  - de samenvoeging van twee bestaande gebouwen op de percelen 99S10 en 99R10 door de toevoeging van een volume in de momenteel vrije travee tussen de assen X-1 en X-2;
  - de constructie van een bijkomend volume aan de gevel van het bestaande gebouw, tussen de assen X-0 en X-1, waar de verticale circulatiebewegingen zich bevinden;
  - de volledige herinrichting van de binnenzijde van het bestaande gebouw en wijzigingen aan de gevel;
  - de bouw van een nieuw volume, grenzend aan het bestaande gebouw op perceel 99Y9, ter vervanging van de afgebroken constructie;
  - de herinrichting van de binnenruimtes, de parkeerruimte, de manoeuvreerruimte, de ruimte voor laden en lossen ;
- overwegende dat de voorziene bestemming (industriële productieactiviteit) een uitbreiding van de reeds bestaande activiteit is (grootkeuken), dat deze verenigbaar is met de voorschriften van het gebied voor stedelijke industrie zonder oppervlaktebeperking ;
- overwegende dat de kantooroppervlakte vermeld in bijlage I bijkomstig is aan de hoofdactiviteit en derhalve bij de hoofdactiviteit zou moeten worden geïntegreerd ;
- overwegende bovendien dat de (bestaande en verbouwde) woning bijkomend is en hoort bij de voornaamste functies van het gebied, dat het om een woning voor het veiligheidspersoneel gaat;
- Overwegende dat het af te breken gebouw geen specifieke bouwkundige of erfgoedkwaliteiten vertoont, en dat de indeling, inplanting en structuur onverenigbaar zijn met het geplande programma, dat de afbraak bijgevolg gerechtvaardigd is ;
- overwegende dat het bestaande gebouw bijna niet wordt gewijzigd qua volumetrie, dat de opvulling van travee X-1 en X-2 met een volume van een gelijkaardige hoogte aan de bestaande hoogte, niets verandert aan de volumetrische perceptie van het gebouw en dat dit in het kader van de algemene herstructurering van de activiteit een rationelere organisatie en een rationeler gebruik mogelijk maakt;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- overwegende dat de toevoeging van een volume aan de (voor)gevel van het bestaande gebouw, tussen de assen X-0 en X-1, de rooilijn niet overschrijdt en het mogelijk maakt de verticale circulatiebewegingen rationeler te organiseren ;
- overwegende dat de bouw van een nieuwe industriehal grenzend aan het bestaande gebouw het mogelijk maakt de interne organisatie van de activiteit te rationaliseren ;  
Dat deze nieuwe inrichting het mogelijk zal maken het verkeer van werktuigen buiten de gebouwen te beperken ;
- overwegende dat het reglement eigen aan zoning Citydev voor percelen die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup> oplegt dat er een non-aedificandizone moet worden behouden tegenover de grenzen van het eigendom, dat deze zone minstens even breed dient te zijn als de hoogte van de naastliggende gevel, met een minimum van 5 m ;
- overwegende dat in dit geval de hoogte van dit nieuwe gebouw 6,60 m bedraagt, dat deze werd bepaald op grond van de activiteitsgerelateerde technische verplichtingen, terwijl de diepte van de achteruitbouwzone die behouden blijft, slechts 5,10 m bedraagt ;
- overwegende dat deze inplanting het voorwerp was van een principeakkoord tussen Citydev en de bewoner van het naastliggende perceel aan de westkant, waarvoor er rechtstreeks consequenties zijn (99B10) ;
- overwegende echter dat de bij de aanvraag gevoegde documenten niet verduidelijken op welke manier de buitenzones die geen parkeerzone, laad- en loszone en manoeuvreerruimte zijn, worden aangelegd, dat het bijgevolg niet mogelijk is (om) na te gaan in welke mate voorschrift 0.2 van het GBP wordt nageleefd, maar dat er, los van de manoeuvreer- en parkeerzones, een ruimte moet worden voorzien die 10 % van de totaaloppervlakte van de percelen bedraagt die als groene ruimte wordt behouden (volle grond en beplant), wat neerkomt op ongeveer 795 m<sup>2</sup>, waarvan minstens een aaneengesloten oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> ;
- overwegende dat het dak van dit nieuwe volume geen groendak is, in afwijking van art. 13 van Titel I van de GSV ; dit groendak evenwel een overbelasting inhoudt die moeilijk te verenigen is met de nagestreefde bezuiniging voor industriële structuren, wat de afwijking toelaatbaar maakt ;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de wijziging van de noordelijke gevel en de aanleg op deze plek van een zone voor laden en lossen door de plaatsing van sectionaalpoorten en een luifel die ervoor zorgen dat de veiligheid van de voedselketen wordt nageleefd ;
- overwegende evenwel dat de voorgestelde inrichting toont dat de activiteit de perceelsgrenzen mogelijk overschrijdt, in het bijzonder voor de laatste vrachtwagen (tussen assen 8 en 9), die gedeeltelijk op het trottoir en de parkeerzone langs het perceel komt, dat dit niet aanvaardbaar is en dat de inrichting moet worden herzien opdat de activiteit strikt binnen het perceel blijft ;
- overwegende dat de plannen van de bestaande toestand voorzien in 38 autoparkeerplaatsen + 10 plaatsen voor bestelwagens (los van de laad- en loszones voor vrachtwagens) ; dat de plannen van de geplande toestand voorziet in 30 autoparkeerplaatsen en 13 plaatsen voor bestelwagens (los van de laad- en loszones voor vrachtwagens) ; dat deze cijfers niet kloppen met deze die worden vermeld in bijlage I (respectievelijk 54 plaatsen in de bestaande toestand en 55 in de geplande toestand), dat ook dit aspect dient te worden aangepast ;
- overwegende dat de geplande toestand voorziet in twee parkeerplaatsen voor PBM, alsook in een ruimte voor het stallen van fietsen (20 plaatsen) en 5 parkeerplaatsen voor motors ;
- overwegende dat de parkeerzones en de nieuwe manoeuvreerzones worden aangelegd met een doorlaatbare bestrating, zodat het afvloeiende water in de bodem kan insijpelen ;
- overwegende dat het voorziene buffervolume voor regenwater 41,5 m<sup>3</sup> bedraagt, in afwijking van art. 16 van Titel I van de GSV dat een volume van 80 m<sup>3</sup> zou opleggen; dat de overloop verbonden is met een infiltratiebekken dat het water in noodgevallen in de riolering laten vloeien ;
- overwegende evenwel dat is gepland om een aanzienlijke hoeveelheid regenwater te recupereren voor de sanitaire voorzieningen van de lokalen van het personeel (toiletten en urinoirs), de schoonmaak buiten en de koeltoren; dat volgens de bezorgde berekening het dagelijkse



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

watervverbruik hoger zal zijn dan de watervoorraad, op basis van de gemiddelde jaarlijkse neerslag en dat de overloop bijgevolg nooit in werking zou moeten worden gesteld, wat de afwijking toelaatbaar maakt ;

- overwegende dat van de uitbreiding en de reorganisatie van de reeds bestaande activiteit binnen deze industriezone geen noemenswaardige bijkomende impact te verwachten is ;
- overwegende dat de stedenbouwkundige en bouwkundige kenmerken van het ontwerp, om de hierboven genoemde redenen, gedeeltelijk aansluiten bij die van het omringende stadskader en, mits de naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, bijdragen tot de goede plaatselijke aanleg ;

### **GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:**

- de plannen aanpassen zodat ze aan de opmerkingen van de DBDMH voldoen, een nieuw advies van de DBDMH over de gewijzigde plannen bekomen en, desgevallend, de eventuele nodige afwijkingen van de FOD Binnenlandse Zaken bekomen ;
- een aangepaste bijlage I bezorgen waarin de kantoor- en woningoppervlakte wordt geïntegreerd bij de oppervlaktes die bij de productieactiviteit horen, het aantal parkeerplaatsen rechtzetten ;
- de buiteninrichting verduidelijken en hierbij letten op het naleven van voorschrift 0.2 van het GBP, d.w.z. een groene ruimte behouden of creëren die overeenstemt met 10 % van de oppervlakten van de percelen, dit is ongeveer 791 m<sup>2</sup>, waarvan minstens een aaneengesloten oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> ;
- de aanleg van de laad- en loszone aan de noordelijke gevel aanpassen, zodat de activiteit de perceelsgrens niet overschrijdt.

### **Voor de milieuvergunning**

- gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de DBDMH op datum van 02/04/2021 (ref.: Cl.2005.0364/8/BI/ac);
- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een stedelijk industriegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- overwegende dat het om een nieuwe aanvraag van milieuvergunning van een grootkeuken voor scholen gaat;
- overwegende dat de grootkeuken een bestaande exploitatie betreft, dewelke gedeeltelijk afgebroken wordt voor de heropbouw en reorganisatie van het bedrijf en zijn activiteiten;
- overwegende dat de activiteit nooit klachten heeft gekregen gedurende de hele termijn van exploitatie;
- overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende de noodzaak om de modale transfert aan te moedigen van de auto naar andere alternatieve transportmiddelen (fiets, trein, tram, bus,...) om zo de gewestelijke doelen te bereiken op het gebied van mobiliteit en de vermindering van de broeikasgassen;
- overwegende dat de huidige situatie weinig tot geen voorzieningen heeft voor het stallen van fietsen;
- overwegende het ondoordringbaar maken van de grond door het project en de noodzaak om rekening te houden met de overstromingsrisico's in de wijk;

### **GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:**

- dat er een fietsenstalling van minstens 20 plaatsen wordt aangelegd;
- dat een regenwaterrecuperatie van minstens 80 m<sup>3</sup> en een infiltratiebekken van 168,9 m<sup>3</sup> wordt aangelegd bij de constructie volgens de modaliteiten besproken met de water facilitator.



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

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: A271/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Antoon van Osslaan 1/24 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SCHOLENGROEP 8 : BRUSSEL - ANDERE (WAEYENBERG)

Objet / Betreft: Reorganisatie en uitbreiden van een industriegebouw – Grootkeuken.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

#### Voor de stedenbouwkundige vergunning :

- aangezien het perceel zich op het gewestelijk bestemmingsplan, vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, bevindt in gebied voor stedelijke industrie;
- overwegende dat de aanvraag erop gericht is een industriegebouw (grootkeuken) te reorganiseren en uit te breiden;
- overwegende dat de aanvraag niet onderworpen is aan de opstelling van een effectenrapport wat betreft het stedenbouwkundige aspect;
- overwegende dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning volledig werd verklaard op 24/08/2020, de milieuvergunningsaanvraag op 08/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:
  - toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): art. 176, 4°: openbaar onderzoek in het kader van een gemengde vergunning;
  - gezien het advies van de Astrid-veiligheidscommissie van 15/09/2020, dat luidt als volgt:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Gezien de grondoppervlakte van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er een Astrid-indoorradiodekking dient aanwezig te zijn in het gebouw.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- gezien het advies van de DBDMH van 30/11/2020, met referentie CP.2005.0364/6/BS/vh, dat luidt als volgt:

### Conclusie:

Op dit moment voldoet het ontwerp op verschillende punten niet aan de voorschriften van regelgeving C. Het ontwerp dient daarom te worden aangepast om conform te zijn aan deze regelgeving. Voor de punten die technisch mogelijk niet haalbaar zijn bestaat de mogelijkheid een vraag tot afwijking in te dienen bij de afwijkingscommissie binnenlandse zaken [...]

De brandweer geeft daarom en voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat de bovenstaande opmerkingen worden gevolgd en onder voorbehoud dat de afwijkingscommissie binnenlandse zaken instemt met de punten waarvoor eventueel een afwijking wordt gevraagd.

- overwegende dat de plannen moeten worden gewijzigd teneinde te voldoen aan het advies van de DBDMH, en dat desgevallend de nodige afwijkingen moeten worden aangevraagd;
- overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 07/04/2021 tot 06/05/2021, onderzoek tijdens hetwelk geen bezwaarschrift(en) werden ingediend (schriftelijk of mondeling, waarvoor het gemeentebestuur in het laatste geval in een transcriptie voorzag) ;
- overwegende dat het goed en de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in de industriezone "Galilei", die wordt ontwikkeld en beheerd voor Citydev (ex-GOMB) en reeds grotendeels bebouwd is met lage constructies van het industriële type vergelijkbaar met deze in de aanvraag, en met name alle rechtstreeks aangrenzende percelen;
- overwegende dat de aanvraag meer bepaald betrekking heeft op:
  - de afbraak van een bestaand industrieel gebouw op perceel 99Y9;
  - de samenvoeging van twee bestaande gebouwen op de percelen 99S10 en 99R10 door de toevoeging van een volume in de momenteel vrije travee tussen de assen X-1 en X-2;
  - de constructie van een bijkomend volume aan de gevel van het bestaande gebouw, tussen de assen X-0 en X-1, waar de verticale circulatiebewegingen zich bevinden;
  - de volledige herinrichting van de binnenzijde van het bestaande gebouw en wijzigingen aan de gevel;
  - de bouw van een nieuw volume, grenzend aan het bestaande gebouw op perceel 99Y9, ter vervanging van de afgebroken constructie;
  - de herinrichting van de binnenruimtes, de parkeerruimte, de manoeuvreerruimte, de ruimte voor laden en lossen ;
- overwegende dat de voorziene bestemming (industriële productieactiviteit) een uitbreiding van de reeds bestaande activiteit is (grootkeuken), dat deze verenigbaar is met de voorschriften van het gebied voor stedelijke industrie zonder oppervlaktebeperking ;
- overwegende dat de kantooroppervlakte vermeld in bijlage I bijkomstig is aan de hoofdactiviteit en derhalve bij de hoofdactiviteit zou moeten worden geïntegreerd ;
- overwegende bovendien dat de (bestaande en verbouwde) woning bijkomend is en hoort bij de voornaamste functies van het gebied, dat het om een woning voor het veiligheidspersoneel gaat;
- Overwegende dat het af te breken gebouw geen specifieke bouwkundige of erfgoedkwaliteiten vertoont, en dat de indeling, inplanting en structuur onverenigbaar zijn met het geplande programma, dat de afbraak bijgevolg gerechtvaardigd is ;
- overwegende dat het bestaande gebouw bijna niet wordt gewijzigd qua volumetrie, dat de opvulling van travee X-1 en X-2 met een volume van een gelijkaardige hoogte aan de bestaande hoogte, niets verandert aan de volumetrische perceptie van het gebouw en dat dit in het kader van de algemene herstructurering van de activiteit een rationelere organisatie en een rationeler gebruik mogelijk maakt;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- overwegende dat de toevoeging van een volume aan de (voor)gevel van het bestaande gebouw, tussen de assen X-0 en X-1, de rooilijn niet overschrijdt en het mogelijk maakt de verticale circulatiebewegingen rationeler te organiseren ;
  - overwegende dat de bouw van een nieuwe industriehal grenzend aan het bestaande gebouw het mogelijk maakt de interne organisatie van de activiteit te rationaliseren ;
- Dat deze nieuwe inrichting het mogelijk zal maken het verkeer van werktuigen buiten de gebouwen te beperken ;
- overwegende dat het reglement eigen aan zoning Citydev voor percelen die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup> oplegt dat er een non-aedificandizone moet worden behouden tegenover de grenzen van het eigendom, dat deze zone minstens even breed dient te zijn als de hoogte van de naastliggende gevel, met een minimum van 5 m ;
  - overwegende dat in dit geval de hoogte van dit nieuwe gebouw 6,60 m bedraagt, dat deze werd bepaald op grond van de activiteit gerelateerde technische verplichtingen, terwijl de diepte van de achteruitbouwzone die behouden blijft, slechts 5,10 m bedraagt ;
  - overwegende dat deze inplanting het voorwerp was van een principeakkoord tussen Citydev en de bewoner van het naastliggende perceel aan de westkant, waarvoor er rechtstreeks consequenties zijn (99B10) ;
  - overwegende echter dat de bij de aanvraag gevoegde documenten niet verduidelijken op welke manier de buitenzones die geen parkeerzone, laad- en loszone en manoeuvreerruimte zijn, worden aangelegd, dat het bijgevolg niet mogelijk is (om) na te gaan in welke mate voorschrift 0.2 van het GBP wordt nageleefd, maar dat er, los van de manoeuvreer- en parkeerzones, een ruimte moet worden voorzien die 10 % van de totaaloppervlakte van de percelen bedraagt die als groene ruimte wordt behouden (volle grond en beplant), wat neerkomt op ongeveer 795 m<sup>2</sup>, waarvan minstens een aaneengesloten oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> ;
  - overwegende dat het dak van dit nieuwe volume geen groendak is, in afwijking van art. 13 van Titel I van de GSV ; dit groendak evenwel een overbelasting inhoudt die moeilijk te verenigen is met de nagestreefde bezuiniging voor industriële structuren, wat de afwijking toelaatbaar maakt ;
  - overwegende dat de aanvraag voorziet in de wijziging van de noordelijke gevel en de aanleg op deze plek van een zone voor laden en lossen door de plaatsing van sectionaalpoorten en een luifel die ervoor zorgen dat de veiligheid van de voedselketen wordt nageleefd ;
  - overwegende evenwel dat de voorgestelde inrichting toont dat de activiteit de perceelsgrenzen mogelijk overschrijdt, in het bijzonder voor de laatste vrachtwagen (tussen assen 8 en 9), die gedeeltelijk op het trottoir en de parkeerzone langs het perceel komt, dat dit niet aanvaardbaar is en dat de inrichting moet worden herzien opdat de activiteit strikt binnen het perceel blijft ;
  - overwegende dat de plannen van de bestaande toestand voorzien in 38 autoparkeerplaatsen + 10 plaatsen voor bestelwagens (los van de laad- en loszones voor vrachtwagens) ; dat de plannen van de geplande toestand voorziet in 30 autoparkeerplaatsen en 13 plaatsen voor bestelwagens (los van de laad- en loszones voor vrachtwagens) ; dat deze cijfers niet kloppen met deze die worden vermeld in bijlage I (respectievelijk 54 plaatsen in de bestaande toestand en 55 in de geplande toestand), dat ook dit aspect dient te worden aangepast ;
  - overwegende dat de geplande toestand voorziet in twee parkeerplaatsen voor PBM, alsook in een ruimte voor het stallen van fietsen (20 plaatsen) en 5 parkeerplaatsen voor motors ;
  - overwegende dat de parkeerzones en de nieuwe manoeuvreerzones worden aangelegd met een doorlaatbare bestrating, zodat het afvloeiende water in de bodem kan insijpelen ;
  - overwegende dat het voorziene buffervolume voor regenwater 41,5 m<sup>3</sup> bedraagt, in afwijking van art. 16 van Titel I van de GSV dat een volume van 80 m<sup>3</sup> zou opleggen; dat de overloop verbonden is met een infiltratiebekken dat het water in noodgevallen in de riolering laten vloeien ;
  - overwegende evenwel dat is gepland om een aanzienlijke hoeveelheid regenwater te recupereren voor de sanitaire voorzieningen van de lokalen van het personeel (toiletten en urinoirs), de schoonmaak buiten en de koeltoren; dat volgens de bezorgde berekening het dagelijkse



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

watervverbruik hoger zal zijn dan de watervoorraad, op basis van de gemiddelde jaarlijkse neerslag en dat de overloop bijgevolg nooit in werking zou moeten worden gesteld, wat de afwijking toelaatbaar maakt ;

- overwegende dat van de uitbreiding en de reorganisatie van de reeds bestaande activiteit binnen deze industriezone geen noemenswaardige bijkomende impact te verwachten is ;
- overwegende dat de stedenbouwkundige en bouwkundige kenmerken van het ontwerp, om de hierboven genoemde redenen, gedeeltelijk aansluiten bij die van het omringende stadskader en, mits de naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, bijdragen tot de goede plaatselijke aanleg ;

### **GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:**

- de plannen aanpassen zodat ze aan de opmerkingen van de DBDMH voldoen, een nieuw advies van de DBDMH over de gewijzigde plannen bekomen en, desgevallend, de eventuele nodige afwijkingen van de FOD Binnenlandse Zaken bekomen ;
- een aangepaste bijlage I bezorgen waarin de kantoor- en woningoppervlakte wordt geïntegreerd bij de oppervlaktes die bij de productieactiviteit horen, het aantal parkeerplaatsen rechtzetten ;
- de buiteninrichting verduidelijken en hierbij letten op het naleven van voorschrift 0.2 van het GBP, d.w.z. een groene ruimte behouden of creëren die overeenstemt met 10 % van de oppervlakten van de percelen, dit is ongeveer 791 m<sup>2</sup>, waarvan minstens een aaneengesloten oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> ;
- de aanleg van de laad- en loszone aan de noordelijke gevel aanpassen, zodat de activiteit de perceelsgrens niet overschrijdt.

### **Voor de milieuvergunning**

- gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de DBDMH op datum van 02/04/2021 (ref.: Cl.2005.0364/8/BI/ac);
- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een stedelijk industriegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- overwegende dat het om een nieuwe aanvraag van milieuvergunning van een grootkeuken voor scholen gaat;
- overwegende dat de grootkeuken een bestaande exploitatie betreft, dewelke gedeeltelijk afgebroken wordt voor de heropbouw en reorganisatie van het bedrijf en zijn activiteiten;
- overwegende dat de activiteit nooit klachten heeft gekregen gedurende de hele termijn van exploitatie;
- overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende de noodzaak om de modale transfert aan te moedigen van de auto naar andere alternatieve transportmiddelen (fiets, trein, tram, bus,...) om zo de gewestelijke doelen te bereiken op het gebied van mobiliteit en de vermindering van de broeikasgassen;
- overwegende dat de huidige situatie weinig tot geen voorzieningen heeft voor het stallen van fietsen;
- overwegende het ondoordringbaar maken van de grond door het project en de noodzaak om rekening te houden met de overstromingsrisico's in de wijk;

### **GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:**

- dat er een fietsenstalling van minstens 20 plaatsen wordt aangelegd;
- dat een regenwaterrecuperatie van minstens 80 m<sup>3</sup> en een infiltratiebekken van 168,9 m<sup>3</sup> wordt aangelegd bij de constructie volgens de modaliteiten besproken met de water facilitator.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

*Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021*

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

Réf. / Ref.: T954/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue des Tanneurs 138 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Filippo - Tommaso Orlando - Nieri

Objet / Betreft: démolir la toiture à versants, créer une nouvelle extension à toiture plate (terrasse) sur 2 niveaux et aménager un logement en duplex.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

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

2

**REPORTÉ** pour présentation de 3D réaliste et contextualisée du projet..



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: S460/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Sablonnière 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jean Renkin

Objet / Betreft: subdiviser une maison unifamiliale en cinq appartements, aménager une terrasse au 1er étage arrière, étendre les caves en-dessous de la cour du rez-de-chaussée, réaménager la cour arrière, aménager trois lucarnes en façade avant et rehausser l'annexe arrière d'un étage côté n°19 rue de la sablonnière (travaux déjà réalisés).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande vise à subdiviser une maison unifamiliale en cinq appartements, aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière, étendre les caves jusqu'au fond de parcelle, réaménager la cour arrière, aménager trois lucarnes en façade avant et rehausser l'annexe arrière d'un étage côté n°19 rue de la sablonnière (travaux déjà réalisés);
- considérant que le projet prévoit un appartement une chambre au niveau du rez-de-chaussée, un appartement une chambre au niveau du 1<sup>er</sup> étage, un appartement deux chambres au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et deux duplex avec une chambre en mezzanine au niveau des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- considérant que les 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 dernier permis d'urbanisme pour ce bien a été délivré le 11/06/1928 (ref : TP35858) en vue de construire une cage d'ascenseur en façade arrière d'une maison unifamiliale;
- considérant que les plans de 1928 font état d'une toiture à versants, sans lucarnes ou extension ni en en façade avant, ni en façade arrière;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant que les trois lucarnes en façade avant et l'extension en façade arrière au niveau de la toiture (côté n°19), datent, au vu des photos aériennes disponibles sur Brugis, d'avant le 1962;
- considérant que les infractions urbanistiques qui auraient pu être commises avant le 23 avril 1962, date de l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, sont pénalement prescrites et qu'il ne peut pas être dressé de procès-verbal à l'encontre du propriétaire pour le maintien de celle-ci;
- considérant qu'en 1993 jusqu'à vraisemblablement 1996, il devait s'agir, au vu des domiciliations à cette adresse, d'une maison unifamiliale et que ce n'est qu'en 1998 que le nombre de domiciliations à cette adresse a grandement évolué;
- considérant que la maison unifamiliale semble avoir été subdivisée en 1998, sachant que cette intervention était, à l'époque, déjà soumise à permis d'urbanisme;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants: dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de toiture d'une construction mitoyenne), dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toiture plate), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur une demande d'un tiers à être convié en séance ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;
- vu l'avis favorable (ref : T.1985.2473/5/APM/dd) du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) sur le projet,
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit d'aménager une terrasse au-dessus de la toiture plate arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage (travaux déjà réalisés) ;
- considérant que cette terrasse n'est pas conforme au code civil, celle-ci présentant des vues directes vers la propriété voisine (n°15);
- considérant que cette terrasse donne lieu à des vis-à-vis potentiellement gênants sur la cour arrière du logement du rez-de-chaussée, la terrasse du 1<sup>er</sup> étage surplombant la cour;
- considérant que la rambarde en bois aménagée au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ne cadre pas avec le caractère architectural de l'immeuble;
- considérant qu'il convient de réduire l'emprise de la terrasse afin de respecter le code civil tout en prévoyant une balustrade correspondant davantage au caractère patrimonial de l'immeuble;
- considérant dès lors qu'il serait souhaitable de revenir à l'implantation originelle du balcon;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I (terrasse sur toiture plate arrière du 1<sup>er</sup> étage) n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit une rehausse d'un étage en toiture arrière côté n°19 rue de la sablonnière, dépassant en profondeur et en hauteur le profil mitoyen le plus haut et le plus profond (travaux déjà réalisés);
- considérant que cette rehausse, au même titre que les trois lucarnes en façade avant, ont été réalisées avant le 23 avril 1962, et que ces infractions sont donc pénalement prescrites ;
- considérant qu'elles s'accordent avec la typologie de l'immeuble et permettent d'aménager des espaces de vie sous les combles;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur de l'annexe arrière au niveau du 3<sup>ème</sup> étage) sont acceptables;
- considérant que le projet déroge à l'article 17 du titre II du RRU en ce que le local deux roues et poussettes est difficile d'accès, ce-dernier étant situé en cave, au fond, côté arrière et sur le chemin d'accès vers les caves des lots 3 et 4;
- considérant que l'exiguïté des lieux rend impossible l'accès aux caves 3 et 4 des logements de manière simultanée avec l'entreposage des vélos et poussettes pour l'ensemble des usagers de l'immeuble, car ceux-ci bloqueraient l'accès vers les caves;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant que la cave n°2 est extrêmement spacieuse, bien plus accessible depuis les escaliers et conviendrait mieux, au vu de ses proportions et de son accessibilité, à un local vélos-poussettes ;
- considérant que d'autres locaux en cave ne sont pas attribués à un lot en particulier ;
- considérant qu'il serait judicieux de rééquilibrer les locaux des caves, en transformant la cave du lot 2 en local vélos-poussettes et en attribuant les locaux de cave non attribués actuellement au lot 2 ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 17 du titre II du RRU (manque d'accessibilité du local deux roues et poussettes) n'est pas acceptable,
- considérant que le projet déroge à l'article 8 du titre II du RRU en ce que le WC de l'appartement en duplex de droite au niveau du 3<sup>ème</sup> étage est dépourvu de sas et débouche directement dans les espaces de vie;
- considérant néanmoins qu'il s'agit d'une maison ancienne et que la configuration des lieux rend complexe l'aménagement d'un sas;
- considérant que la toilette est disposée entre la salle à manger et le séjour, au niveau d'un espace tampon;
- considérant que sa localisation est suffisamment écartée du centre des espaces de vie, ce qui limite les gênes potentielles liées à une trop forte proximité;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 8 du titre II du RRU (toilette sans sas) est acceptable,
- considérant que le projet prévoit de régulariser l'extension de la cave et la suppression de l'accès à la cour arrière depuis les caves;
- considérant que ces travaux semblent très anciens et qu'ils permettent de faire profiter le rez-de-chaussée d'une cour arrière plus spacieuse et plus confortable;
- considérant que l'extension des caves en sous-sol a été faite sans augmenter davantage l'imperméabilisation de la parcelle, celle-ci étant intégralement imperméabilisée sur base du dernier permis de bâtir délivré en 1928;
- considérant que cette ancienne maison de maître fait environ 700 m<sup>2</sup> hors caves;
- considérant la difficulté de louer, entretenir et chauffer une maison unifamiliale de cette taille de nos jours;
- considérant la suffisante mixité d'unités de logements de tailles diverses;
- considérant que les logements projetés répondent aux exigences de confort actuelles
- considérant que la division prend suffisamment en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort;
- considérant que le projet prévoit de repeindre l'ensemble des châssis (bois) en façade avant en blanc ;
- considérant que seuls les châssis du rez-de-chaussée ne respectent pas les divisions d'origine, ceux-ci ne comprenant pas de division centrale, à l'instar des châssis des étages;
- considérant qu'il serait souhaitable de remplacer les châssis existants du rez-de-chaussée par des châssis en bois peints en blanc présentant des divisions, profils et sections conformes aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble;
- considérant que le bien présente un intérêt patrimonial tant au niveau de ses façades que de son intérieur ;
- considérant qu'en plus des éléments extérieurs encore d'origine (châssis en bois à espagnolettes, loggia, garde-corps, pergola en façade arrière...), l'immeuble comporte encore des éléments décoratifs intérieurs qui font de cet immeuble un ensemble patrimonial homogène (Il s'agit notamment des planchers et parquets, des menuiseries intérieures (portes, double-portes, panneaux en bois, cimaises), cheminées, moulures en plafond et la cage d'escalier ;
- considérant qu'il serait souhaitable de préserver, et le cas échéant, de mettre en valeur ces éléments ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

### Avis FAVORABLE sous réserve :

- de rétablir, au niveau du 1<sup>er</sup> étage arrière, une emprise de terrasse respectant le code civil, tout en prévoyant une balustrade correspondant davantage au caractère patrimonial de l'immeuble;
- de rééquilibrer les locaux des caves, en transformant la cave du lot 2 en local vélos-poussettes et en attribuant les locaux de cave non attribués actuellement au lot 2;
- de remplacer, au prochain remplacement de châssis, les châssis existants du rez-de-chaussée par des châssis en bois peints en blanc présentant des divisions, profils et sections conformes aux châssis d'origine et à la typologie de l'immeuble;
- de maintenir, en plus des éléments extérieurs encore d'origine (châssis en bois à espagnolettes, loggia, garde-corps, pergola en façade arrière...), les éléments décoratifs intérieurs qui font de cet immeuble un ensemble patrimonial homogène (Il s'agit notamment des planchers et parquets, des menuiseries intérieures (portes, double-portes, panneaux en bois, cimaises), cheminées, moulures en plafond et la cage d'escalier. Un inventaire photographique de ces éléments devra par ailleurs être effectué;
- respecter l'ensemble des points de l'avis du SIAMU (ref : T.1985.2473/5/APM/dd) dont notamment les points 13,16 et 17;

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 aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur de l'annexe arrière au niveau du 3<sup>ème</sup> étage), et à l'article 8 du titre II du RRU (toilette sans sas au niveau du duplex de droite au 3<sup>ème</sup> étage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

les dérogations aux articles 6§3 du titre I (terrasse sur toiture plate du 1<sup>er</sup> étage), et 17 du titre II du RRU (manque d'accessibilité du local deux roues et poussettes) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: V819/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue de la Vanne 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Benoit Vermeersch

Objet / Betreft: Mettre en conformité l'aménagement d'un immeuble, construire de nouveaux escaliers et changer les châssis.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/10/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/04/2021;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'un immeuble, construire de nouveaux escaliers et changer les châssis;
- considérant que les 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;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant que la régularité de 4 logements dans l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 27/05/2020 ;
- considérant que la répartition des logements se présente comme suit :
- au sous-sol : locaux de stockage
- du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre par étage
- au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement
- considérant que la demande vise à régulariser la création de deux escaliers intérieurs, un entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et un autre entre le 3<sup>ème</sup> étage et les combles ;
- considérant qu'une partie du sous-sol est aménagée en bureau avec une salle de bain attenante ;
- considérant qu'une chambre a été aménagée dans les combles ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre II, art.3 *normes minimales de superficie* en ce que la superficie de plancher nette de la chambre n'est pas de 14m<sup>2</sup> ;
- considérant que la superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1.50 mètre ;
- considérant que le logement dispose d'une seule chambre ;
- considérant que le projet déroge également au RRU Titre II, art.4 *hauteur sous plafond* en ce que la hauteur sous plafond de la chambre n'est pas de minimum 2.30 mètres sur au moins la moitié de la superficie de plancher ;
- considérant la petite taille et la faible hauteur sous plafond de la chambre ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande vise également à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium de couleur gris anthracite ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble;
- considérant que les châssis présents sur le bien de droite sont également en aluminium de couleur gris anthracite et que le placement de ceux-ci a été autorisé par un permis en date du 03/05/2012 (réf : V11/2011) ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

### Avis FAVORABLE à condition de:

- **supprimer la chambre dans les combles et la remplacer par un espace de stockage ;**
- **prévoir la chambre au 3<sup>ème</sup> étage ;**

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



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: B118/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Buanderie 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PAKISTAN SUNNI CULTURAL CENTER - A.S.B.L.

Objet / Betreft: Couvrir la cour arrière et modifier les aménagements intérieurs d'une mosquée (rue de la Buanderie, 6) et changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment voisin (rue de la Buanderie, 8) de garage/entrepôt à mosquée (régularisation).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

#### **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

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

- attendu que le projet vise à couvrir la cour arrière et modifier les aménagements intérieurs d'une mosquée (rue de la Buanderie, 6) et changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment voisin (rue de la Buanderie, 8) de garage/entrepôt à mosquée (régularisation). ;

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11/02/2020 , ref : T.1988.0662/14/SS/dd ;

- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet en date du 02/02/2021 ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription générale 0.7. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone pour un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- application de l'art. 147, §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 24) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- application de l'art. 153 §2. al2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 13 (superficie imperméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 07/04/2021 au 06/05/2021 et qu'une réaction a été introduite portant principalement sur les nuisances du projet pour les logements du quartier;
- considérant que la demande vise l'extension d'un équipement culturel existant pour une superficie totale supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> et comprenant 3 salles de prière, un local pour les ablutions, une cuisine, une kitchenette, deux bureaux, une salle de réunion, des sanitaires et un grand espace de rangement sous les combles ;
- considérant que la demande vise principalement la création d'une salle de prière supplémentaire pour les femmes (avec sanitaires) via le changement d'affectation du rez-de-chaussée au n°8 ;
- considérant que la demande vise accessoirement la création d'un hall d'entrée pour les espaces de prière existants et la couverture de la cour pour agrandir la cuisine au n°6;
- considérant que la demande prévoit également un second escalier au n°8 permettant une sortie de secours secondaire pour la salle de prière à l'étage du n°6 ;
- considérant que le projet se situe en zone d'habitation au PRAS, que cette zone n'y autorise pas les équipements culturels de plus de 250 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- considérant cependant que la prescription générale 0.7 du PRAS admet l'installation des équipements sans limitation de superficies dans toutes les zones sous réserve d'être compatibles avec la destination principale de la zone considérée et suite à mesures particulières de publicité ;
- considérant qu'en situation existante l'équipement génère des nuisances acoustiques pour le voisinage tant par l'usage intérieur du bâtiment au vu de l'absence de dispositifs d'isolation acoustiques adéquats, qu'au sein de l'espace public lors des entrées et sorties des utilisateurs ; qu'il génère également des nuisances en terme de mobilité ; que ces diverses nuisances gagnent en intensité lors des grands fêtes religieuses ;
- considérant que ces nuisances ont déjà été mentionnées lors des précédentes demandes de permis d'urbanisme et réitérées lors de la présente enquête publique ;
- considérant que le rapport d'incidences mentionne des dispositifs visant à améliorer l'isolation acoustique du n°8 mais que rien n'est repris sur les plans ou dans la note explicative ;
- considérant qu'aucune mesure complémentaire n'est prise pour le bâtiment existant au n°6 ;
- considérant que les nuisances actuelles ne sont en effet pas résolues dans le projet et seraient potentiellement accentuées avec l'extension sollicitée ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de modifications pour les 3 logements existants au numéro 8 ;
- considérant que l'accès aux logements se fait via le porche commun avec l'extension de l'équipement projeté (salle de prière pour les femmes) ;
- considérant que le changement d'utilisation du bâtiment arrière n'est pas compatible avec l'utilisation des étages supérieurs en logement ; que l'utilisation commune du hall d'entrée n'est pas acceptable ;
- considérant de plus que les nuisances potentielles de l'équipement pour le logement du rdc en ce qui concerne l'acoustique et l'intimité ne sont pas acceptables ;
- considérant que cet équipement culturel est aménagé dans une rue étroite en sens unique et densément bâtie ; que les entrées sont situées en bordure d'un trottoir de moins de 2m de largeur ;
- considérant que l'équipement culturel implique à des heures définies un afflux simultané d'utilisateurs pouvant aller jusqu'à 300 personnes selon le rapport d'incidences ; que cet afflux ne peut être géré sur l'espace public au vu de la dimension réduite de la voirie et des trottoirs et de la proximité des logements voisins ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant dès lors qu'il y a lieu au minimum d'assurer un espace intérieur intermédiaire entre la rue et les espaces de prière de manière à diminuer fortement les nuisances potentielles sur l'espace public lors des entrées et sorties des utilisateurs du lieu ; que les superficies des halls projetés ne sont pas proportionnelles au nombre de personnes prévues sur le site ;
- considérant que le projet ne propose pas d'emplacements de stationnements pour les véhicules à moteur ni pour les vélos ;
- considérant que la demande se situe en zone A au RRU c'est-à-dire très bien desservie en transport en commun ;
- considérant que des problèmes de mobilité sont déjà constatés dans le quartier avec l'équipement existant ;
- considérant que les nuisances actuelles et futures du site en termes de mobilité ne sont pas prises en considération dans le projet, qu'aucune solution alternative n'est proposée ;
- considérant en conclusion que le projet tel que présenté n'est pas conforme au PRAS (prescriptions générale 0.7 et particulière 2.5.3) en ce qu'il ne permet pas d'assurer la compatibilité de l'affectation proposée avec l'habitation et le cadre urbain environnant ;
- considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation totale de la cour arrière au n°6 ;
- considérant que celle-ci est particulièrement étroite et enclavée, que sa couverture est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la réutilisation des bâtiments existants au n°8 sans modification de volumétrie, qu'aucune amélioration de l'intérieur d'îlot n'est prévue ;
- considérant en effet que la parcelle est totalement imperméabilisée, qu'aucune mesure n'est prise concernant la gestion des eaux pluviales et que le projet ne prévoit pas l'aménagement des toitures plates en toiture verdurisée ;
- considérant que les équipements peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots en zone d'habitation par application de la prescription particulière 2.5.1° du PRAS ;
- considérant cependant qu'au vu de la dimension de la parcelle concernée, l'atteinte en intérieur d'îlot dans ce cas précis peut être évitée et qu'elle ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet ne répond pas au titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- considérant que le titre IV s'applique en effet aux équipements publics et aux constructions existantes en cas de changement de destination des lieux ;
- considérant que le titre IV assure aux personnes à mobilité réduite des bonnes conditions d'accès aux bâtiments et de circulation à l'intérieur de ceux-ci ; qu'il impose principalement des normes relatives aux voies d'accès, rampes, escaliers, ascenseurs, couloirs, portes, ... que lorsque des sanitaires sont mis à la disposition du public, le titre IV veille à la présence d'équipements adaptés ;
- considérant que le projet ne vise pas à améliorer l'accessibilité PMR au n°6, que la salle du 1<sup>er</sup> étage n'est pas accessible et qu'aucune toilette n'est adaptée aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: E400/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 53 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Michel Majon

Objet / Betreft: régulariser (PV BR 66-97) les travaux déjà réalisés, diviser une maison unifamiliale en deux logements (1 duplex 3 chambres et 1 studio), démolir et reconstruire une annexe avec augmentation de volume et démolir des planchers en bois et les reconstruire en béton.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 1

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:

- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à régulariser (PV BR 66-97) les travaux suivants : diviser une maison unifamiliale en deux logements (1 duplex 3 chambres et 1 studio), démolir et reconstruire une annexe avec augmentation de volume et démolir des planchers en bois et les reconstruire en béton ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'flots) et dérogations au R.R.U. titre I art.6 (toiture - éléments techniques et hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances causées par la hauteur de l'annexe et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage ;
- considérant qu'il n'existe pas d'archives pour ce bien ; qu'il n'a donc pas été possible de faire une analyse historique du bien ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation a été établi le 03/02/2017 (P.V. B.R./66/97) faisant état des infractions suivantes: « des travaux importants de rénovation et de transformation sont en cours : Les planchers existants en bois ont été enlevés et remplacés par des nouveaux planchers en béton,



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

à un niveau différent des planchers d'origine (superficie totale de +/- 180 m<sup>2</sup>) ; Les annexes arrières ont été démolies et reconstruites, avec des volumes plus grands que ceux d'origine (annexe au rez-de-chaussée +/- 20 m<sup>3</sup>, annexes aux étages +/- 60 m<sup>3</sup>) » ;

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé en 2018 (réf. P.U. E1338/2017) ayant pour objet : « régulariser les travaux de démolition et reconstruction des annexes arrière ; remplacer des planchers en bois par des planchers en béton et diviser une maison familiale en trois logements (déjà réalisé) » ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre qu'après 2016, qu'une annexe a été rehaussée jusqu'au dernier niveau ;
- considérant que la situation de droit, jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme, indique un corps de bâtisse principal d'un gabarit de R+2+toiture à versants et une annexe contiguë à la façade arrière ; que cette dernière possède une profondeur de 3,50m sur toute la largeur du rez-de-chaussée, qu'elle possède la même profondeur et une largeur de 3,40m au 1er étage et s'étend le long du mitoyen voisin n°55 et qu'au 2ème étage celle-ci est réduite à une profondeur de 1,22m sur une largeur de 3,20m et dont les planchers ne sont pas alignés au niveau des planchers du corps de bâtisse principal ;
- considérant que le projet prévoit de régulariser la démolition de cette annexe et la reconstruction d'une nouvelle annexe, que celle-ci consiste d'une profondeur de 3,50 qui s'étend au rez-de-chaussée, sur toute la largeur de la façade, jusqu'au 2ème étage de l'immeuble, que sa largeur est de 3,40m et qu'elle s'étend le long du mitoyen voisin n°55 ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti existant induisant une rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que les niveaux de la nouvelle annexe s'alignent sur les niveaux des planchers du corps de maison principal, que dès lors les hauteurs sous plafond dans cette annexe correspondent aux normes actuelles ;
- considérant que la hauteur de la nouvelle annexe est de 10,65m, que celle-ci déroge au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce que sa hauteur dépasse de plus de 3m (+- 6,50m) la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;
- considérant que cette dérogation n'est pas négligeable, que de plus le mur latéral de cette rehausse (côté mitoyen n°55) est fortement visible depuis l'espace public ;
- considérant de plus que cette annexe induit une ombre importante sur le voisin de droite mais également sur le voisin suivant implanté sur une parcelle d'angle ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également la régularisation de la démolition des planchers en bois du corps de bâtisse principal pour la reconstruction de ceux-ci en béton ;
- considérant que ceux-ci ont été reconstruits en obturant une partie des baies de fenêtres existantes, que ceci est visible depuis l'espace public ;
- considérant que la demande prévoit également de diviser l'immeuble en 2 logements ; un duplex 3 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et un duplex studio entre le 2ème étage et les combles ;
- considérant que les appartements projetés se présentent comme suit :
  - au rez-de-chaussée : l'étage inférieur du duplex comprenant une chambre de 11m<sup>2</sup> en façade avant, un espace séjour/salle à manger/cuisine en pièce centrale et dans l'annexe arrière ;
  - au 1er étage : l'étage du duplex comprenant une chambre de 17m<sup>2</sup> en façade avant, une salle de douche en pièce centrale et une chambre de 11m<sup>2</sup> dans l'annexe ;
  - au 2ème étage : un studio duplex avec une pièce de vie de 36m<sup>2</sup> et une buanderie, un WC et une salle de douche dans l'annexe ;
  - dans les combles : la chambre du studio duplex ;
- considérant que la chambre du studio déroge au R.R.U. titre II art.4 relatif à la hauteur sous plafond en ce qu'elle ne possède pas une hauteur de 2,30m sur au moins 50% de la superficie plancher ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant dès lors, que l'espace sous combles ne peut pas être dédié à l'espace de nuit, que par conséquent, la dérogation au R.R.U. titre II art.4 n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse au 1er étage, que celle-ci est bordée d'un garde-corps et d'un brise vue, que ceux-ci dérogent au R.R.U. titre I art.6§3 toiture, en ce que ceux-ci dépassent du volume de la toiture ;
- considérant que cette terrasse est conforme au code civil ;
- considérant néanmoins, que le brise-vue prévu se situe dans le plan du garde-corps, qu'il possède une largeur de 40cm sur une hauteur de 1,90m, que le mur mitoyen n°51 est en avant de 70cm par rapport à la terrasse, que dès lors, il y a lieu de supprimer ce brise-vue et de prévoir un garde-corps continu sur toute la largeur de la terrasse ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 n'est pas acceptable ;
- considérant que la division de l'immeuble induit la création d'un second escalier pour l'appartement duplex (rez et +1), que l'implantation de celui-ci induit un espace résiduel au 1er étage, que cet espace est utilisé pour une salle de douche ; que cette salle de douche n'est pas suffisante pour un appartement 3 chambres ;
- considérant de plus que la configuration de l'immeuble, que celui-ci possède une typologie de maison typique bruxelloise, que celle-ci s'assimile plus à une maison unifamiliale qu'à un immeuble divisé ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: P280/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Prévoyance 23 - 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Claudi Broes

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, diviser le rez-de-chaussée et le 1er étage en 2 entités indépendantes, aménager un bureau au rez-de-chaussée, modifier l'accès au sous-sol et modifier les châssis de la vitrine en bois par des châssis en PVC imitation bois.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

#### **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- 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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPA N° 20-10/12 Quartier dit La Marolle » (n°20-10/12, approuvé le 10/10/1974) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux 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 12/04/2021;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, diviser le rez-de-chaussée et le 1er étage en 2 entités indépendantes, aménager un bureau au rez-de-chaussée, modifier l'accès au sous-sol et modifier les châssis de la vitrine en bois par des châssis en PVC imitation bois ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 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) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/09/2015 (réf. P.U. P189/2014) ayant pour objet «transformer un atelier situé à l'intérieur d'îlot en 2 logements (2 app. En duplex de 2ch.) (régularisation)», que les plans de ce permis montrent uniquement les travaux et les aménagements du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant l'avant-dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien datant du 19/02/2003 (réf. P.U. P13/2002) ayant pour objet « transformer – rénover des logements et un commerce » que les plans de ce permis montrent la répartition suivante pour le bâtiment situé à front de rue qui nous concerne :
  - au sous-sol : 9 caves privatives, des locaux techniques et un local commun ;
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre au n°23 et un appartement 1 chambre en duplex avec un bureau au rez-de-chaussée n°25 ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres n°23 ;
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 appartement 1 chambre par étage au n°25 et 1 appartement 2 chambres par étage au n° 23 ;
  - dans les combles : 1 appartement 1 chambre au n°23 et 1 appartement 1 chambre au n°25 ;
- considérant que cette situation représente la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant également que les renseignements urbanistiques délivrés le 30/12/2019 (réf. R.U. 19\_1522) confirment cette situation de droit ;
- considérant de plus que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé en 2018 (réf. P.U. P172/2017) ayant pour objet « changer l'affectation d'un bureau au rez-de-chaussée en un logement (studio), transformer une partie des caves en local sanitaire au profit de ce studio et modifier la vitrine (travaux déjà réalisés) » :
- considérant que suite au refus de 2018, la demande propose de diviser le duplex rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du n°25 en 2 unités indépendantes ;
- considérant que cette division est déjà réalisée, que les deux entités ont été vendues à deux propriétaires différents, que dès lors les plans fournis dans le cadre de la demande qui nous concerne, n'indiquent que la situation du rez-de-chaussée transformé en espace bureau ;
- considérant que cet espace bureau faisait partie intrinsèque du logement avant division, que dès lors cet espace est affecté au logement ;
- considérant, que la demande est non conforme au PPAS art.2 en ce que seul le commerce et l'artisanat salubres sont autorisés aux rez-de-chaussée de la zone de bâtiments principaux ;
- considérant que l'article 2 du P.P.A.S. ne permet pas l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS et que dès lors cet article du P.P.A.S. est abrogé implicitement ;
- considérant que la prescription générale 0.12 3<sup>o</sup> du PRAS précise que la modification totale ou partielle d'un logement peut être autorisée en zone d'habitation à prédominance résidentielle pour autant que la superficie de plancher affectée à une profession libérale ou une entreprise de services intellectuels soit limitée à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que cet espace bureau possède une superficie de +/- 25.48m<sup>2</sup>, correspondant à une superficie inférieure de la superficie plancher, que de plus celui-ci se situe au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant qu'un escalier privatif est prévu afin que l'espace bureau profite d'un sous-sol abritant un WC ainsi qu'une cave/stockage, que ces locaux sont privés au bureau ;
- considérant que l'accès au bureau s'effectue, soit par le couloir commun n°25, soit directement à rue par une porte d'entrée située en façade avant, que dès lors l'espace bureau peut totalement être autonome par rapport aux logements situés aux étages ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021*

- considérant dès lors que l'aménagement d'un bureau peut être autorisé à condition de respecter la prescription 0.12 du PRAS, que dès lors la division du 1er étage et du rez-de-chaussée en 2 entités indépendantes peut être envisagée à condition de dédier l'espace bureau à une profession libérale ou à une entreprise de services intellectuels ;
- considérant également que la demande prévoit la mise en conformité de la pose d'une nouvelle vitrine en PVC imitation bois ;
- considérant que la vitrine d'origine consiste de menuiserie en bois, d'une porte avec moulure décorative et d'un châssis fixe avec division horizontale ;
- considérant que la vitrine projetée consiste d'une porte sans moulure décorative et d'un châssis divisé en 3 travées dont la travée centrale est un châssis simple battant ouvrant, que cet ensemble est surplombé d'une petite imposte vitrée ;
- considérant que la façade ne possède pas de qualité patrimoniale particulière, que la nouvelle vitrine ne dénature dès lors pas la lecture de cette façade ;
- considérant de plus que la pose de cet vitrine permet d'améliorer les performances énergétiques du rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins que le choix du bois est plus qualitatif pour des châssis en façade avant ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu, lors du prochain remplacement de châssis, de prévoir des menuiseries en bois ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant modifications demandées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

### **Avis FAVORABLE** dessous réserve de :

- prévoir, lors du prochain remplacement de châssis, des châssis en bois ;
- respecter la prescription générale 0.12 3° du PRAS ;

**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: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: M814/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Avenue Mutsaard 52 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mesdames Monique-Lucienne Lasat

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, modifier le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4, supprimer les caves privatives du rez-de-chaussée et aménager un studio, agrandir les baies de fenêtres en façade arrière, créer 2 portes fenêtres aux 2ème et 3ème étages en façade arrière, modifier la hauteur entre les étages et augmenter la hauteur de la façade avant de 70cm, rehausser les murs ocellères de 60 cm en façade arrière, supprimer l'escalier d'accès au jardin à partir de la terrasse du 1er étage et modifier les fenêtres en façade avant et les remplacer par 3 baies distinctes séparées par des trumeaux en pierre.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

8

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

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- 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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) P.P.A.S. N° 49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » (n°49-02, 49-03, approuvé le 28/03/1960) ;
- 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 le bien est situé en zone de construction d'habitation fermée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, modifier le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4, supprimer les caves privatives du rez-de-chaussée et aménager un studio, agrandir les baies de fenêtres en façade arrière, créer 2 portes fenêtres aux 2ème et 3ème étages en façade arrière, modifier la hauteur entre les étages et augmenter la hauteur de la façade avant de 70cm, rehausser les murs œillères de 60 cm en façade arrière, supprimer l'escalier d'accès au jardin à partir de la terrasse du 1er étage et modifier les fenêtres en façade avant et les remplacer par 3 baies distinctes séparées par des trumeaux en pierre ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.5 hauteur de la façade avant et art.6 toiture (hauteur) et dérogations au PPAS N° 49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant l'historique des permis délivrés pour ce bien, que ceux-ci constituent la situation de droit de l'immeuble ;
  - en 1952 (réf. T.P. 67451) dont l'objet visait à « construction d'un immeuble à 2 étages », les plans de ce permis montrent un rez-de-chaussée occupé par du parking, des caves et locaux techniques ainsi que des appartements 2 chambres aux étages, un appartement par étage ;
  - en 1966 (Réf. : T.P. 91250) dont l'objet visait à « construction d'un immeuble à 3 étages », qu'il n'existe pas de plans de ce permis ;
  - en 1968 (Réf. : T.P. 91926) dont l'objet visait à « transformer immeuble », les plans de ce permis montrent un rez-de-chaussée dédié à un espace garage 3 emplacements, 3 caves privatives et un local technique ainsi que le plan type d'un appartement 1 chambre, la coupe de ce permis indique 3 appartements répartis du 1er au 3ème étage ainsi que le plan de la façade avant reprenant de grandes baies horizontales à chaque niveau, une porte de garage au rez-de-chaussée et la porte d'entrée de l'immeuble ;
  - en 1969 (Réf. : T.P. 91251) dont l'objet visait à « construire caves », les plans de ce permis montrent uniquement le plan du sous-sol avec 4 caves privatives et un local chaufferie ;
- considérant que selon ces permis, le bien est divisé en logements sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que la situation de fait diffère de la situation de droit et se présente comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un garage de deux emplacements de parcage et un appartement 1 chambre orienté vers le jardin ;
  - du 1er au 3ème étage un appartement 2 chambres par étage ;
- considérant que la façade de la situation de fait se compose d'une porte de garage métallique de ton blanc, d'une porte d'entrée en aluminium et aux étages des baies divisées en 3 fenêtres distinctes, séparées par des trumeaux en pierre et décorées, à l'exception des baies centrales, de garde-corps en inox ;
- considérant que la demande porte sur la modification de la hauteur de la façade, différence de 70cm par rapport aux plans du permis de 1966 ;
- considérant que cette hauteur entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.5 hauteur de la façade avant et art.6 toiture hauteur, en ce que la hauteur de la façade dépasse la hauteur de la façade voisine la plus élevée (n°54) et en ce que la toiture dépasse de plus de 3,0 m le profil voisin le plus bas (n°50) ;
- considérant que la demande précise dans sa note explicative que la situation de fait de la façade avant date de la construction de l'immeuble (1966), que lors du chantier de construction de cet immeuble des modifications auraient été apportées au niveau de la hauteur entre étage ayant pour conséquence cette nouvelle hauteur de façade et de toiture ;
- considérant que l'augmentation de hauteur entre étage permet d'avoir une hauteur de 2,75m sous plafond au niveau des appartements des étages et une hauteur sous plafond de 2,68m au rez-de-chaussée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant que le niveau sous corniche de cette façade est de 12,45m, que celui-ci est conforme au PPAS N° 49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » en ce qu'il est inférieur à 12,50m maximum autorisé;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre que ce bâtiment dépasse les profils voisins depuis au moins 1977 ;
- considérant qu'au regard des photographies et de l'aspect des matériaux de façade, il semble que la mise en œuvre du revêtement de façade date de la même époque, sans pour autant déterminer qu'il s'agit de l'année de construction de l'immeuble ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble bâti depuis plus de 50 ans, que celui-ci est cohérent par rapport au contexte urbain environnant et que sa hauteur n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.5 hauteur de la façade avant et art.6 toiture (hauteur) sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en conformité de modifications des baies en façade avant, que ces modifications consistent en la création de 3 baies de fenêtres distinctes séparées par des trumeaux en pierre de type pierre de France à chaque étage ;
- considérant que la demande précise dans sa note explicative que ses travaux ont été effectués lors du chantier de construction de l'immeuble ;
- considérant que ces 3 baies de fenêtres ne dénaturent pas la lecture de la façade, qu'il semble également que les matériaux ont été mis en œuvre à la même époque, sans pour autant pouvoir certifier qu'il s'agit de l'année de construction de l'immeuble ;
- considérant que l'esthétique de la façade n'est pas perturbée par cette modification de baies, que celles-ci sont alignées à chaque étage, qu'elles permettent un large apport de lumière naturelle dans les pièces de vie des appartements ;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'aménagement d'un logement studio sur la partie arrière du rez-de-chaussée ; que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est de 2,68m sur la partie garage et de 2,57m dans le logement studio ;
- considérant que la demande déroge au PPAS N° 49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » titre II art.12 en ce qu'un quatrième niveau peut être toléré pour autant qu'il soit établi au même niveau que le trottoir et qu'il soit exclusivement à usage de garage avec une hauteur sous plafond maximale de 2,20m ;
- considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1969 pour la construction de caves en sous-sol montre la présence de 4 caves privatives au sous-sol ainsi que des locaux techniques ;
- considérant que ce permis, même s'il ne possède pas le plan du rez-de-chaussée, nous permet raisonnablement d'imaginer qu'un 4ème logement a vu le jour dans l'immeuble à cette époque ;
- considérant que ce nouvel appartement consiste d'un studio d'une superficie de 56,5m<sup>2</sup>, que celui-ci répond aux normes actuelles de confort ;
- considérant également que deux grandes baies vitrées ont été créées en façade arrière afin que l'espace séjour et l'espace nuit du studio profitent d'un bel apport de lumière suffisant ; que de plus ces baies permettent également l'accès à une terrasse extérieure confortable ;
- considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée entraîne la suppression d'une place de parking dans le garage ; que le garage conçu à l'origine pour 3 véhicules permettait de parquer deux véhicules les uns derrière les autres, que ce type de parcage n'est pas optimal d'un point de vue pratique ;
- considérant dès lors que la suppression d'une place de parking permet de créer un garage de 2 emplacements confortables et plus aisé à l'usage ;
- considérant dès lors que la dérogation au PPAS N° 49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » titre II art.12 est acceptable ;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité la suppression d'un accès au jardin à partir de la terrasse du 1er étage ainsi que la rehausse des murs œillères entourant cette terrasse ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1968 constitue la situation de droit de cette terrasse, que celle-ci consiste d'une profondeur de 2,20m sur toute la largeur de la façade, qu'elle est entourée de murs œillères d'une hauteur de 2m à partir du niveau de la terrasse, que ceux-ci sont surplombés d'un garde-corps d'une hauteur de 30 cm en métal et qu'un escalier d'accès au jardin situé en contre bas part de cette terrasse ;
- considérant que la demande prévoit de supprimer les garde-corps qui surplombent les murs œillères et de les rehausser de 30 cm ; que cette rehausse porte dès lors la hauteur totale des murs œillères à partir du niveau du sol à +/-4,80m ;
- considérant que ces murs œillères dérogent au PPAS N° 49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » art.18 en ce que la hauteur maximale des murs œillères doit être de 2,75m, que ceux-ci doivent être traités dans des matériaux identiques à ceux de la façade arrière et être couvert d'un couvre-mur en grès vernissé ;
- considérant que la rehausse est traitée dans le même matériau que celui de la façade avant ; que le permis de 1968 autorise des murs œillères d'une hauteur de 4,50m surplombés d'un garde-corps de 30 cm ;
- considérant que le voisin de gauche (n°54) possède également une terrasse au 1er étage, que cette terrasse possède la même profondeur que la terrasse concernée par la demande ; que le voisin de droite (n°50) possède une annexe avec une terrasse aménagée sur sa toiture, que les murs œillères rehaussés permettent de créer une intimité entre voisins, que de plus la rehausse ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation au PPAS N° 49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » art.18 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité les baies du 2ème et 3ème étages, que celles-ci ont été agrandies afin de créer une porte fenêtre à chaque étage ;
- considérant que ces nouvelles portes fenêtres permettent d'accéder aux petites terrasses autorisées dans le permis de 1968, qu'elles permettent également de faire pénétrer plus de lumière naturelle dans les logements ;
- considérant de plus qu'elles s'alignent sur les fenêtres du rez-de-chaussée, que dès lors que cela permet une lecture plus claire de la façade arrière ;
- considérant que le plan d'implantation fournit dans le cadre de la présente demande indique deux emplacements automobiles sur la zone de recul ;
- considérant que ces emplacements dérogent au R.R.U. titre I art.11 aménagement des zones de recul en ce que la zone de recul ne peut pas être transformée en espace de stationnement ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas dédier la zone de recula u stationnement automobile, que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.11 n'est pas acceptable ;
- considérant également que la demande concerne un immeuble composé de 4 logements, que deux emplacements automobiles sont prévus dans le garage existant ; que l'espace garage est suffisamment grand pour créer un local vélo séparé ; que dès lors il y a lieu de prévoir un cloisonnement en fond de garage afin de pouvoir dédier un espace au parcage vélos ;
- 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 à condition :**

- de transformer le fond du garage en un local vélo séparé ;
- de ne pas dédier la zone de recul à du stationnement automobile.

**Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture) ainsi que les dérogations au PPAS n°49-02, 49-03 « quartier Mutsaard » art.12 gabarit et art.18 murs œillères sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: A356/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Chaussée d'Anvers 429 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Tarik EL OUARETH

Objet / Betreft: modifier le permis A1204/2017 : déplacer la cage d'escaliers, modifier l'aménagement intérieur du garage et des logements, créer un balcon au 2ème étage en façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/05/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier le permis A1204/2017 : déplacer la cage d'escaliers, modifier l'aménagement intérieur du garage et des logements, créer un balcon au 2ème étage en façade arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/10/2018 (réf. P.U. A1204/2017) ayant pour objet "transformer et rehausser un bâtiment à partir du premier étage afin d'y aménager 2 logements 2 chambres: remplacer et déplacer deux niveaux de planchers, ajouter un volume de 2 étages au-dessus de l'atelier-garage et aménager une terrasse en supprimant une partie de la toiture shed, placer 2 coupoles dans la toiture plate de l'atelier-garage";
- considérant que ce permis n'a été que partiellement mis en œuvre ;
- considérant en effet que seuls quelques travaux ont été réalisés à l'arrière du garage ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants: 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) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien concerné par la demande est un immeuble comprenant un garage d'entretien de véhicules au rez-de-chaussée sur l'entièreté de la largeur de la parcelle, et un appartement en duplex aux étages, du côté droit du terrain ;
- considérant que le permis A1204/2017 autorise l'aménagement de 2 appartements 2 chambres aux étages, l'agrandissement de ces étages sur l'entièreté de la largeur de la parcelle et la rehausse du bâtiment ;
- considérant qu'il permet également d'aménager une terrasse de 26m<sup>2</sup> sur la toiture du garage (le reste étant végétalisé) et de supprimer les sheds de celle-ci, à condition d'y placer des lanterneaux ;
- considérant que, par rapport au permis initial, les plans modificatifs ne modifient pas le volume du bâtiment, ni la composition de sa façade à rue ;
- considérant que toutefois la couleur des châssis des étages est modifiée (gris foncé au lieu de gris moyen) ;
- considérant qu'il y a lieu de revenir à du gris moyen pour les menuiseries extérieures afin d'éviter la multiplication des teintes de gris sur une même façade et de s'harmoniser au mieux au cadre bâti environnant ;
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme prévoit de déplacer la cage d'escaliers donnant accès aux caves et aux logements ;
- considérant que cette cage d'escaliers est ramenée vers le centre du bâtiment et libère ainsi des espaces en façade arrière, permettant d'y placer les cuisines des appartements et d'y percer des fenêtres pour éclairer celles-ci ;
- considérant que cette nouvelle configuration de la circulation verticale permet également de créer un local d'entretien au sous-sol et de déplacer le local vélos/poussettes au rez-de-chaussée, derrière la cage d'escaliers ;
- considérant que cet aménagement améliore l'accessibilité du local vélos ;
- considérant que la demande vise également à créer un balcon de 5m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage, entouré de garde-corps vitrés ;
- considérant que cette construction déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse le gabarit des deux constructions voisines ;
- considérant toutefois que ce balcon améliore les qualités d'habitabilité du logement du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que sa profondeur n'est pas excessive (1,50m) ;
- considérant qu'il présente un recul suffisant par rapport aux limites mitoyennes et ne présentera pas une gêne pour les parcelles voisines ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 8 (WC) en ce qu'il n'y a qu'une porte séparant le WC du 2<sup>ème</sup> étage des pièces de vie ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir une porte coulissante dans le séjour, comme au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que l'aménagement du garage est modifié, entraînant la suppression de murs porteurs ;
- considérant que les coupoles circulaires initialement prévues au-dessus du garage sont remplacées par des lanterneaux de forme carrée ;
- considérant que leur superficie reste identique (1m<sup>2</sup>) ;
- considérant que des escaliers sont ajoutés pour accéder à l'ancienne partie « stock » dont le niveau est situé 1,02m au-dessus de celui du reste du rez-de-chaussée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant qu'un escalier permettant l'accès au sous-sol depuis le garage est créé, modifiant légèrement l'aménagement de celui-ci (inversion de la cave 1 et du local poubelles, et réduction des dimensions de celui-ci) ;
- considérant qu'il s'agit d'un petit immeuble et que les dimensions du local poubelles restent acceptables ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, les logements projetés répondent aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède et 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, pour les châssis des étages en façade avant, un ton gris moyen ;
- ajouter une porte coulissante pour refermer le séjour du 2<sup>ème</sup> étage et créer ainsi un sas par rapport au WC.

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, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: L1052/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Avenue Louise 386 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Bruno - Aurélie Verhulst - Dupond

Objet / Betreft: agrandir la lucarne en façade arrière, modification de la division des châssis en façade avant et aménager une toiture verte extensive avec potager et terrasse en toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à agrandir la lucarne en façade arrière, modifier la division des châssis en façade avant et aménager une toiture verte extensive avec potager et terrasse en toiture ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) en ce qu'il prévoit la construction d'une terrasse avec des balustrades en toiture ;
- considérant que cette terrasse, de part la création d'un espace extérieur de qualité, améliore le confort du logement ;
- considérant que le placement de balustrade est nécessaire pour garantir la sécurité ;
- considérant que cette terrasse respecte les dispositions du Code Civil en termes de vue et ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès-lors, que cette dérogation au RRU, Titre I, art. 6 est acceptable ;
- considérant que l'agrandissement de la lucarne est conforme au RRU et permet d'améliorer le confort du logement sans porter préjudice aux voisins ;
- considérant que la demande vise à modifier la disposition des baies en façade avant ;
- considérant que cette modification est due à un nouvel aménagement intérieur qui permet d'améliorer l'habitabilité de l'appartement (superficie lumineuse de la chambre 2 augmentée) ;
- considérant que les matériaux des châssis sont inchangés (aluminium gris anthracite) correspondent à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la demande respecte les normes d'habitabilité et de confort du R.R.U. Titre II ;
- vu que le présent permis d'urbanisme autorise l'extension d'un immeuble de logements, il est légitime que le bénéficiaire de celui-ci contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;
- considérant qu'il y a lieu de faire application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme sous forme d'un paiement à la Ville, au plus tard 15 jours avant le début des travaux d'une somme de 400 euros, qui sera destinée au financement de projets de réalisation ou de rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics ou d'immeubles de logement ;
- considérant que le montant de la charge d'urbanisme est proportionnel à la superficie de plancher supplémentaire de logements (8m<sup>2</sup> supplémentaire x 50€) ;
- 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 RRU en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

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

Réf. / Ref.: S1023/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Seigneurie 22 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mirdash Mustafaj

Objet / Betreft: transformer une maison mitoyenne en rehaussant son garage latéral, en créant deux logements triplex et en isolant la façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

11

- 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 au PRAS;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/04/2021;
- considérant que la demande vise à transformer une maison mitoyenne en rehaussant son garage latéral, en créant deux logements triplex et en isolant la façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du au pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction;
- considérant qu'un permis d'urbanisme délivré le 15/07/2005 (S53/2004) autorise une maison unifamiliale (R+1+T) avec garage (R+TP) attenant, avec au rez-de-chaussée les pièces de séjour et la cuisine dans la maison principale, un garage sur la droite et des chambres à l'arrière du garage, donnant sur le jardin ;
- considérant que l'accès au premier étage se fait par un escalier en colimaçon dans la cuisine, formant une petite extension au dessus de celle-ci ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- considérant qu'au premier étage est aménagée une chambre et la salle de bain ;
- considérant qu'en situation de fait, les châssis en façade avant ne sont pas à double ouvrant, une annexe a été construite sur l'entièreté de la toiture plate de la cuisine et les baies des chambres au rez-de-chaussée n'ont pas été agrandie, comme le prévoyait le permis ;
- considérant que le projet prévoit les transformations de volume suivantes :
  - l'extension du rez-de-chaussée pour s'aligner à la profondeur de la construction voisine de gauche (n°24) ;
  - la démolition de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage construite sans permis d'urbanisme ;
  - l'installation d'une coupole en toiture de la petite extension au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la création d'une lucarne en Zinc de ton anthracite dans le pan avant de la toiture ;
  - l'ajout d'un étage s'alignant sur le volume de l'extension au 1<sup>er</sup> étage de la maison et une toiture en pente, s'alignant sur la toiture existante de la maison au dessus du garage existant ;
- considérant que les 2 bâtiments conservent une entrée commune, leur façade avant et la toiture étant traités comme un seul bâtiment et sont aménagés en deux triplex de 3 chambres chacun ;
- considérant que le triplex de la maison de gauche se compose au rez-de-chaussée d'une longue pièce de séjour ;
- considérant que la cage d'escalier est déplacée au milieu de la parcelle et l'extension au 1<sup>er</sup> étage est réaménagée en salle de bain ;
- considérant que 2 chambres sont aménagées au 1<sup>er</sup> étage et 1 chambre et salle de bain aménagées à l'étage sous-comble ;
- considérant que le triplex de droite conserve le garage et les 2 chambres au rez-de-chaussée et y ajoute une salle de bain et un wc ;
- considérant que l'escalier est aménagé entre le garage et la salle de bain, contre le mitoyen de droite ;
- considérant que le 1<sup>er</sup> étage est dédié à l'espace de séjour et à la cuisine, avec un accès à la terrasse en toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'une 3<sup>e</sup> chambre et une salle de bain sont aménagées sous les combles ;
- considérant que la cave existante est réaménagée de sorte à créer 2 caves privative ainsi qu'un local poubelle et un local de nettoyage ;
- considérant que le garage existant est conservé en copropriété et qu'il est également prévu de pouvoir y entreposer des vélos ;
- considérant que le jardin est divisée en 2 par une haie, et qu'un escalier d'accès à partir de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est créé ;
- considérant que la façade avant est isolée par l'extérieur, en supprimant les briques de parement pour en récupérer l'épaisseur ;
- considérant qu'un enduit sur isolant de ton clair est prévu en façade avant ;
- considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium de ton noir ;
- considérant que les toitures plates sont végétalisées ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que l'extension au 1<sup>er</sup> étage dépasse en profondeur la construction voisine ;
- considérant que celle-ci s'aligne avec l'extension autorisée dans le permis de 2005 et qu'elle se trouve à plus de 3 m de la limite mitoyenne avec la parcelle de gauche ;
- considérant que celle-ci dépasse de 1,97 m le voisin de droite ;
- considérant qu'elle permet l'aménagement d'une cuisine agréable bénéficiant d'une grande baie vitrée en façade arrière ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que la superficie éclairante de la chambre en façade à rue au 1<sup>er</sup> étage est de 2,16 m<sup>2</sup> plutôt que 2,49 m<sup>2</sup> ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021*

- considérant qu'il s'agit de baies existantes qu'il est important de maintenir et qu'il s'agit déjà d'une chambre en situation de droit ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que pour le logement de droite, l'installation d'une fenêtre de toit donnant vers le jardin améliorerait la qualité de la chambre ;
- considérant que le projet améliore le confort du logement existant et en propose un supplémentaire au confort équivalent, renforçant ainsi l'offre résidentiel du quartier ;
- considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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.**

**Les dérogations aux art. 4. du titre I. et art. 10. du titre II. du RRU concernant la profondeur de construction et l'éclairage naturel des pièces habitables sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C193/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Claessensstraat 47- 49 1020 Brussel  
Claessensstraat 53 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: VIA EX - C.V.B.A. (RENARD)

Objet / Betreft: Renoveren en transformeren van twee gebouwen, gedeeltelijke wijziging van de bestemming tot voorziening van collectief belang (hoofdzetel van Greenpeace Belgium), afbreken en herbouwen van bijgebouwen, inrichten van terrassen op platte daken.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

- overwegende dat het goed zich bevindt in gemengd gebied en langs een structurerende ruimte (Claessensstraat) van het Gewestelijk Bestemmingsplan, vastgelegd in het regeringsbesluit van 3 mei 2001 ;
- overwegende dat het terrein zich bevindt in toegankelijkheidszone B ;
- overwegende dat de aanvraag tot doel heeft om :
  - \* de twee gebouwen te renoveren en verbouwen ;
  - \* de bestemming ervan deels te wijzigen in een voorziening van collectief belang (hoofdkwartier Greenpeace België) ;
  - \* bijgebouwen af te breken en te herbouwen ;
  - \* terrassen aan te leggen op platte daken ;
- overwegende dat een aanvraag is ingediend voor een effectenverslag overeenkomstig artikel 175/15 van het BWRO, en van bijlage B ervan voor het volgende punt :  
24) voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen ;
- overwegende dat de aanvraag en het bijbehorende effectenverslag volledig zijn verklaard op 28/01/2021 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen :
- toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)
- \* algemeen voorschrift 0.6: handelingen en werken die een impact hebben op het binnenterrein van een huizenblok ;
- \* algemeen voorschrift 0.7: voorzieningen die geen deel uitmaken van de toegestane activiteiten of die de in het gebied toegestane vloeroppervlakte overschrijden ;
- \* algemeen voorschrift 0.12: volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in een woongebied met residentieel karakter, een typisch woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied, een administratiegebied of een ondernemingsgebied in stedelijke omgeving ;
- toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)
- \* artikel 126 §11 2°: afwijkingen van Titel 1 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) :
- \* art. 4: diepte van een mandelig bouwwerk ;
- \* art. 6: dak (hoogte) ;
- \* art. 175/20: aanvraag onderworpen aan effectenverslag ;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen :
- toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) :
- Artikel 207 §3: goed ingeschreven op de inventaris ;
- gelet op het DBDMH-advies (ref T.2018.0907/5/ABM/ac) van 08/03/2021, gunstig onder voorwaarden ;
- gelet op het advies van Access&Go van /16/03/2021, dat luidt als volgt:  
Na analyse van de plannen, menen wij dat het project gedeeltelijk conform is aan de eisen van de GSV. De voorgestelde wijzigingen moeten worden aangebracht: het loket bij de ingang moet worden aangepast. De oprit van de eerste 8% moet zodanig worden teruggelegd dat er een draairuimte van 150 cm voor de deur is, indien deze ruimte bestemd is om bezoekers te ontvangen.
- overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 22/04/2021 tot en met 08/05/2021, onderzoek tijdens hetwelk geen bezwaarschrift(en) werden ingediend (schriftelijk of mondeling, waarvoor het gemeentebestuur in het laatste geval in een transcriptie voorzag) ;
- gezien de stedenbouwkundige vergunning van 29/01/2020 (04/AFD/699867) voor het verbouwen, met volumewijziging, van een geheel van 2 gebouwen en bijgebouwen, waarin een eengezinswoning, een handelszaak en een bedrijfsactiviteit zijn ondergebracht, tot een kantoor ;
- overwegende dat de in de aanvraag vermelde rechtstoestand dezelfde is als degene die voorafging aan het verlenen van bovengenoemde vergunning, dat het dus niet gaat om een aanvraag tot wijzigingsvergunning in de zin van artikel 102/1 van het BWRO ;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op twee verschillende eenheden in de bestaande toestand: enerzijds nrs. 47/49, en anderzijds nr. 53 ;
- overwegende dat het gebouw op nrs. 47-49 wettelijk volledig bestemd is voor bedrijfsactiviteiten (begane grond van het voorgebouw, begane grond en 1e verdieping van het achtergebouw) met bijbehorende kantoren (verdiepingen van het voorgebouw) ;
- overwegende dat het pand op nr. 53 is ingeschreven als een eengezinswoning (1e, 2e en 3e verdieping van het voorgebouw) met detailhandelszaak (begane grond, 1e en 2e verdieping van het achtergebouw), en bijbehorende functies (nevenkantoren op de begane grond van het voorgebouw en het middengebouw); dat deze woning tot 2019 doorlopend en ononderbroken als woning is bewoond ;
- aangezien de eigendommen herenigd zijn, zijn er doorgangen gemaakt in de mandeligheden van de bijgebouwen ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- overwegende dat de aanvraag resulteert in de volgende verdeling qua bestemmingen :  
1468 m<sup>2</sup> voorzieningen, ter gedeeltelijke vervanging van de bedrijfsactiviteit en bijbehorende kantoorruimten in de bestaande toestand ;  
246,7 m<sup>2</sup> huisvesting, tegenover 231,2 m<sup>2</sup> in de bestaande toestand ;

- overwegende dat de aanvraag voorziet in de verwijdering van een woonst op de verdiepingen van nr. 53, maar ook in de realisatie van een nieuwe woonst op de verdiepingen van nrs. 47-49 ;

- overwegende dat de bouw van deze grote, volledig onafhankelijke wooneenheid van 6 slaapkamers en 246,7 m<sup>2</sup> het mogelijk maakt om een zekere functiegemengdheid te behouden binnen de betrokken percelen ;

- overwegende dat het verplaatsen van de woonfunctie van nr. 53 naar nrs. 47-49 een lichte toename van de oppervlakte mogelijk maakt, maar bovenal garandeert dat deze functie volledig onafhankelijk van de andere functies kan bestaan door de aanleg van een afzonderlijke toegang ;

- overwegende dat de nieuwe woning goede woonbaarheidskwaliteiten biedt ;

- overwegende dat de 3e verdieping van nr. 53 bestemd is voor de tijdelijke huisvesting van medewerkers of bezoekers, maar niet moet worden beschouwd als een volwaardige woning, aangezien ze noch over een keuken, noch over een afzonderlijke toegang beschikt, en als zodanig hoort bij de voorzieningen ;

- overwegende dat de verklarende nota het sociale karakter van de voorzieningen aantoont, met name door de beschikbaarstelling van computer- en communicatieapparatuur aan buurtbewoners om de digitale kloof te verkleinen, de beschikbaarstelling van vergaderruimten voor lokale organisaties en burgergroeperingen, de beschikbaarstelling van een reparatiewerkplaats en de organisatie van opleidingssessies, de eventuele oprichting van een inzamelpunt voor onder meer eerlijke handel, die daardoor in aanmerking zou moeten komen voor een vrijstelling van stedenbouwkundige lasten ;

- overwegende dat het huizenblok waarin de eigendommen zich bevinden, op het binnenterrein dichtbebouwd is, bijna geen tuinen in volle grond heeft en sterk verhard is ;

- overwegende dat er bepaalde ingrepen in de volumes gepland zijn, namelijk:  
de afbraak van het dak van de binnenplaats op nrs. 47-49 ;  
de aanleg van een binnenplaats achteraan het perceel, achter de linkertravee van nrs. 47-49, gelegen in het verlengde van nr. 51 ;  
de aanleg van een binnenplaats achteraan het perceel, achter de rechtertravee van nrs. 47-49, gelegen in het verlengde van nr. 45 ;  
de afbraak van een bijgebouw op nrs. 47-49, met mandeligheid achteraan nr. 51, en het maken van een muuropening naar nr. 53, waardoor een buitenverbinding ontstaat tussen nrs. 47-49 en 53 ;  
de afbraak van bijgebouwen in het centrale gedeelte van de benedenverdieping van nr. 53 ;  
het toevoegen van een bijgebouw op de begane grond en de 1e verdieping van de rechtertravee van nrs. 47-49, met mandeligheid met nr. 45 ;  
de aanleg van een noodtrap op nr. 53 tegen het achtergebouw, in afwijking van artikel 4 van deel I van de GSV ;  
het toevoegen van een extra volume achteraan het perceel, op de 2e verdieping van nrs. 47-49, in afwijking van artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV ;

- overwegende dat de toevoeging van een vergaderzaal op de tweede verdieping afwijkt van art. 4 en 6 van Titel I van de GSV en de verhoging vereist van de mandelige achterste muur ;

- overwegende dat de aanwezigheid van een bestaande omheiningmuur achteraan het perceel het mogelijk maakt om de impact van deze verhoging te beperken; deze heeft slechts impact op de daken van de achtergebouwen die zich bevinden achter de mandelige scheiding, maar zou op lange termijn nadelig kunnen zijn voor de ontichting van het binnenterrein ;

- overwegende, om die reden, dat de overschrijding ervan beperkt moeten worden tot het strikte minimum, bijvoorbeeld door het verminderen van de dikte van het vloercomplex van de vergaderzaal, van de hoogte onder het plafond en van de overschrijding van de acroteriummuur aan de achterzijde ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2021

- overwegende dat deze wijzigingen leiden tot een lichte verkleining van de oppervlakte en het volume van de gebouwen, waarbij de oppervlakte van 1.832 m<sup>2</sup> in de bestaande toestand terugloopt tot 1.734 m<sup>2</sup> in de vooropgestelde toestand, d.w.z. een vermindering met 98 m<sup>2</sup>, hetgeen, met de vergroening van de platte daken die niet als terras zijn aangelegd, leidt tot een globale herdefiniëring van het binnenhuizenblok ;
- overwegende dat de afbraakwerken het mogelijk maken om het hele programma te organiseren rond een centrale binnenplaats die de verschillende functies verdeelt en een betere globale lezing van de verschillende volumes mogelijk maakt ;
- overwegende evenwel dat, al zijn er doorlaatbare grondbedekkingen gepland, de buitenruimten volledig verhard zijn, en het te betreuren valt dat er in geen enkel oppervlak in volle grond is voorzien, in afwijking van art. 13 van Titel I van de GSV ;
- overwegende dat het derhalve noodzakelijk is beplante oppervlakten in volle grond heraan te leggen, die overeenkomen met 50% van de oppervlakte van het gebied van koeren en tuinen ;
- overwegende dat de brandtrap die is toegevoegd aan de achterzijde van perceel nr. 53, makkelijk kan worden geïntegreerd in het volume van het achtergebouw, waardoor hij minder plaats zou innemen en minder visuele impact zou hebben in het binnenterrein, en er ook minder hinderlijke inkijk zou zijn in het naburige perceel van nr. 55 ;
- overwegende dat de aanleg van een terras op het platte dak op de 2e verdieping zou kunnen leiden tot hinderlijke inkijk in het perceel aan de rechterzijde, dat het bijgevolg noodzakelijk is om de omtrek ervan te beperken tot as B-3, en om het gedeelte van het platte dak dat zich uitstrekt tussen assen B-1 en B-3 te vergroenen ;
- overwegende dat, algemeen genomen, bij het geplande gebruik van de verschillende ruimten en functies rekening wordt gehouden met hun ruimtelijke, architecturale en erfgoedkenmerken, zodat de ingrepen in het bestaande gebouw worden beperkt en de kenmerken ervan bewaard blijven ;
- overwegende dat de voorgevels sterke erfgoedkwaliteiten bezitten, evenals bewaard gebleven elementen van klein erfgoed, zoals de raamkozijnen en de toegangsdeur van nr. 53, de toegangsdeur en de sgraffito op de impost van nrs. 47-49 ;
- overwegende dat het architecturale voorkomen van de gebouwen aan de voorgevel niet wordt gewijzigd, met uitzondering van de vervanging van de rolluikpoort van de garage door een grijze ijzeren poort, die op passende wijze in de compositie van de voorgevel wordt geïntegreerd en een visuele transparantie naar de binnenplaats mogelijk maakt ;
- overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat de stedenbouwkundige en architecturale kenmerken van deze interventie, op voorwaarde dat de gevraagde wijzigingen worden uitgevoerd, stroken met deze van het omringende stadskader en niet in strijd zijn met het principe van goede ruimtelijke ordening;

### **GUNSTIG Advies op voorwaarde :**

- de plannen aan te passen volgens de opmerkingen van Access&Go om ze in overeenstemming te brengen met de toegankelijkheidsvereisten ;
- de verhoging van de achterste gemene muur voor de vergaderzaal op de 2e verdieping te beperken tot het strikte minimum door eventueel de dikte van het vloercomplex, de plafondhoogte en de hoogte van de dakmuur (acroterie) te verminderen ;
- beplante en volle grond oppervlakten te herstellen, overeenkomend met 50% van de oppervlakte van het gebied van koeren en tuinen ;
- de brandtrap van nr. 53 te integreren in het volume van het achtergebouw ;
- de omtrek van het terras op het platte dak op de 2e verdieping te beperken tot as B-3, en het gedeelte van het platte dak tussen de assen B-1 en B-3 te vergroenen ;
- het terras achteraan tussen de assen DB en DE te verwijderen (met uitzondering van de toegang naar de trap); deze zone inrichten als groendak.



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

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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