



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

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: O517/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue d'Ophem 68 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed - Nassera Kichaout - El Boustati

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe à l'arrière sur 3 niveaux, modifier le parement de façade et remplacer les châssis en bois par du PVC

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ pour reportage photos intérieur ou visite sur place.



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: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B352/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Beyseghem 141 1120 Bruxelles
Avenue de la Sarriette 88 1020 Bruxelles
Avenue des Pagodes 305 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Etendre l'Athénée des Pagodes après démolition de l'édifice principal et des trois édifices annexes longeant l'Avenue de la Sarriette et appartenant à l'Athénée Karel Buls qui déménage à Mustard. Augmenter la capacité de 725 à 1325 élèves. Augmentation de 4428 m² + 24 classes supplémentaires 2 laboratoires, une salle de sport, réfectoire et pôle administratif. Réaménager les abords, plantation d'un verger

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/04/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé : PPA N° 50-30, 50-31 « Quartier de l'avenue de Versailles » ; que plus précisément le bien concerné se situe dans une zone affectée aux centres scolaires;
- Considérant que la demande vise à agrandir une école existante;
- Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:
 - Application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): projets soumis à rapport d'incidences : 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

- Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 21/04/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants :
- Application de la prescription particulière 8.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - Application de l'art. 126/11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): dérogation aux art. 7 (implantation d'une construction isolée), 8 (hauteur d'une construction isolée) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - Application de l'art. 126/11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): dérogation au PPAS nommé PPA N° 50-30, 50-31 « Quartier de l'avenue de versailles » (zone de recul) ;
 - Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- Qu'une réaction a été introduite concernant la présence éventuelle d'amiante dans les bâtiments démolis et que, le cas échéant, les travaux nécessitent du désamiantage par une firme agréé;
- Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/03/2021, avec référence CP.1980.2502/12/BS/vh;
- Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 01/04/2021 ; que la Commission a décidé qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID, parce que la surface au sol dépasse les 2500 m² et que la capacité d'accueil dépasse largement les 150 élèves ;
- Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 14/05/2021 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que, plus précisément:
- Les portes à double battant doivent présenter un libre passage de 85 cm pour au moins un battant ;
 - La toilette PMR doit comprendre une aire de transfert sans le lavabo ;
 - Les barres d'appui doivent mesurer au moins 80 cm de long ;
 - La liaison entre le bâtiment scolaire et la salle de sport doit se faire de plain-pied ;
- Considérant que cet avis note également que : « vu que le projet est une extension, on n'a pas pu identifier si cette liaison est bien de plain-pied » ; qu'il faut prévoir une liaison de plain-pied ;
- Vu l'avis alignement de la cellule Topographie, Section Plan, de la Ville de Bruxelles de 15/04/2021 ; qu'il est précisé dans cet avis que, côté avenue de Versailles, le nouveau bâtiment est prévu en avant du front de bâtisse (6.26 m au lieu de 7 m) et, côté rue de Beyseghem, le nouveau bâtiment est prévu en arrière de l'alignement ; que cette implantation engendre des dérogations ;
- Que cet avis précise également que le passage existant (et fort utilisé) en intérieur sera modifié et clôturé ; qu'il y a lieu de vérifier les modalités de cette fermeture et si ce passage est privatisé, il nécessite une procédure de désaffectation ; que de plus, la cellule topo demande de conserver la possibilité de traverser le site à cet endroit et se demande que la présence de canalisation/éclairage public est nécessaire ;
- Considérant que l'objectif du projet est d'étendre l'édifice de l'Athénée des Pagodes existant, afin d'augmenter la capacité de l'école à un nombre total de 1325 élèves pour l'ensemble du site, avec, en accompagnement, un nombre de 110 équivalents temps plein pour l'enseignement, l'administration et la logistique de l'école ;
- Considérant que la superficie de plancher totale de l'école est augmentée de 7592 à 9932 m² ;
- Considérant que l'augmentation de la capacité scolaire découle du 'Plan École' de la Ville de Bruxelles pour répondre aux défis posés par la croissance démographique régionale ;
- Considérant que le projet prévoit la démolition d'une partie des constructions existantes ; que l'Athénée Karel Buls et 3 édifices longeant la Sarriette sont démolies ; que l'édifice de l'Athénée des Pagodes est maintenu et dispose d'un permis d'urbanisme datant de 1971 ;
- Considérant que le projet prévoit, après déménagement de l'Athénée Karel Buls, une augmentation de capacité de l'Athénée des Pagodes ; qu'en décomptant le nombre d'élèves de l'Athénée Karel Buls, le projet induit une augmentation de 340 élèves sur l'ensemble du site ;
- Considérant que le nouveau bâtiment scolaire sera placé partiellement sur le bâtiment scolaire existant et sera ancré à celui-ci ; que l'ensemble fonctionnera comme une construction isolée ;



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: 08/06/2021

- Considérant que la nouvelle volumétrie s'inscrit dans un tissu urbain hétéroclite ; qu'aux alentours il y a des îlots, des maisons individuelles, des complexes résidentiels et des infrastructures scolaires ;
- Considérant que les hauteurs de ces constructions varient entre un simple rez-de-chaussée jusqu'au R+4 ; que la majorité des bâtiments a un gabarit de R+1+T ;
- Considérant que le projet génère un changement de gabarit avec une hauteur de façade plus importante par rapport à la situation existante ; que la hauteur proposée dépasse légèrement la hauteur moyenne des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré et engendre donc une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU ;
- Considérant que, du côté avenue de Versailles, le gabarit se compose d'un R+1 ; que le rez est conçu de manière ouvert ;
- Considérant que, du côté rue de Beyseghem, le gabarit se compose d'un R+2 ; que cette partie de la nouvelle construction est prévue plus bas sur le site, afin que le toit soit au même niveau ;
- Considérant que, également du côté de la rue de Beyseghem, une partie de la nouvelle construction est placée sur le toit de l'infrastructure scolaire existante (R+2) ;
- Considérant que le programme est hébergé dans un bâtiment compact dont la hauteur est maintenue aussi basse ;
- Considérant que la largeur des voiries et la porosité du rez tendent à réduire l'impact de ce changement de gabarit inhérent aux besoins programmatiques ;
- Considérant qu'en terme de gabarit le projet a un bon rapport avec son voisinage ;
- Considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre I est minime et justifiable ;
- Considérant que le bâtiment proposé se trouve à moins de 7 m de l'avenue de Versailles, ce qui engendre une dérogation au PPAS et donc engendre également une dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU, parce que la construction doit être implantée à une distance appropriée des limites du terrain ;
- Considérant que la nouvelle construction s'aligne à la façade de l'édifice existant tant du côté de l'avenue de Versailles que du côté de l'avenue de Beyseghem ; que la façade de l'extension est au minimum à 6,46m de la limite d'alignement à rue ;
- Considérant que la nouvelle implantation ne présente pas une situation anormale par rapport aux bâtiments voisins ;
- Considérant que les dérogations à l'article 7 du Titre I du RRU et au PPAS (en ce qui concerne l'implantation) sont minimales et justifiables ;
- Considérant que l'avenue de la Sarriette – une voirie qui se trouve sur la parcelle concernée – est légèrement déplacée ;
- Considérant qu'il s'agit d'une voirie piétonne (sauf véhicules de service) qui relie l'avenue de Versailles et la rue de Beyseghem et donne également accès au complexe scolaire adjacent ;
- Considérant que cette rue peut être fermée ; que des portes d'entrée en acier sont placées des deux côtés de ce chemin ;
- Considérant que le repositionnement de cette rue, un peu plus éloignée du nouveau bâtiment scolaire, renforce la vue vers le nouveau volume situé plus haut ; qu'à cet angle (Sarriette - Beyseghem), le nouveau complexe est complètement ouvert au niveau du rez haut ; que de cette manière un grand portail d'entrée est prévu sous le volume du premier étage ;
- Considérant qu'il existe une forte déclivité sur la parcelle ; que l'architecture profite de la topographie de manière à placer les plus grands volumes dans la zone la plus basse de la parcelle ;
- Considérant donc que la nouvelle salle de sport – un grand espace avec une double hauteur - est implantée côté rue de Beyseghem ; qu'elle a sa propre entrée au rez bas et fonctionne indépendamment du reste de l'infrastructure scolaire ;
- Considérant que cette salle est vitrée au rez bas, pour créer une relation avec la rue, et également au rez-haut, pour améliorer l'éclairage naturel de cet espace et de créer un lien fort avec la nouvelle cour de récréation ;
- Considérant que la cour de récréation est enfermée par le nouveau bâtiment ; que, au rez haut, le bâtiment s'ouvre sur tous les côtés par une série de colonnes soutenant l'étage supérieur ;
- Considérant qu'entre les colonnes une fermeture est prévue pour assurer la sécurité du site de l'école ; que celle-ci est intégrée à l'architecture proposée ;



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: 08/06/2021

- Considérant que les salles de classe se situent à l'étage supérieur ; qu'ils se trouvent au même niveau de sol que le premier étage du bâtiment scolaire adjacent ;
- Considérant que les couloirs nouveaux et existants se rejoignent au même niveau ;
- Considérant que, grâce à une passerelle centrale, la connexion des couloirs (en forme 8) est améliorée ;
- Considérant que, sous cette passerelle centrale, un escalier est prévu pour relier les cours de récréation (différence de hauteur entre la cour existante et la nouvelle cour d'environ un étage) ;
- Considérant que la partie du couloir, qui se situe au-dessus de la salle de sport, a une hauteur sous plafond plus élevée (6m); qu'un espace partagé avec une tribune est organisé ici ; que cet espace est illuminé naturellement par un patio vitré, qui offre une vue sur la cour de récréation sous-jacente ;
- Considérant qu'un escalier le long de cette tribune donne accès à une terrasse au milieu du toit ;
- Considérant que l'ensemble du toit est équipé d'un garde-corps ; que cela ne semble pas nécessaire étant donné que la surface du toit ne servira pas comme cour de récréation ; que cet aménagement entraîne des nuisances pour les voisins ;
- Considérant donc que la toiture ne peut pas être utilisée comme une extension de la cour de récréation ;
- Considérant qu'il y a lieu d'uniquement prévoir un garde-corps autour de la terrasse afin de rendre le reste du toit inaccessible ;
- Considérant que la superficie imperméable est 7189 m² pour une parcelle qui a une superficie totale de 10392 m² ; que, néanmoins, la surface totale imperméable du site passe de 7612 à 7189m² ;
- Considérant que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées et que, de plus, le projet ne comporte pas 50% de sa surface plantée en pleine terre, ce qui engendre une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;
- Considérant que seules les zones situées entre les voiries et le nouveau bâtiment scolaire (à l'exception des voies d'accès) sont prévues « plantées en pleine terre » ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de biotopes riches au déploiement de la biodiversité ;
- Considérant qu'un nouvel aménagement environnemental est prévu autour de la nouvelle rue Sarriette ; que plusieurs arbres sont plantés dans cette zone ; que ces arbres sont plantés parallèlement à la nouvelle voirie piétonne ;
- Considérant que toutes les zones appartenant à la cour de récréation sont pavées, sauf une partie de la cour de récréation qui se trouve au milieu du projet, qui est aménagé comme espace verdurisé ;
- Considérant que le site était déjà largement minéralisé ;
- Considérant que le projet est renseigné sur la carte des aléas d'inondation de Bruxelles Environnement en zone d'aléas faibles à moyens ;
- Considérant que, en ce qui concerne la stabilité de la nouvelle construction, le recours de certains matériaux impose une réduction des cas de charge pour éviter toute surcharge évitable ; que l'aménagement d'une toiture verdurisée n'est donc pas estimé souhaitable ;
- Considérant que le projet prévoit un système de récupération des eaux de toiture ;
- Considérant que le projet prévoit des bassins d'infiltration, sans rejet au collecteur ; que un réseau de bassins d'infiltrations est connecté au trop plein des citernes d'eau de pluie ;
- Considérant que la nouvelle toiture a une surface de 2690 m², qui dépasse largement les 100 m² ;
- Considérant que la toiture concerne une vaste superficie ; que, de plus, il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'il y a lieu de la rendre suffisamment solide pour accueillir une toiture verdurisée extensive ;
- Considérant qu'un tel aménagement est meilleur pour la faune et la flore ; que, de plus, un toit extensif stockant réduit le flux direct d'infiltration de l'eau pluviale au sol et améliore la qualité végétale du projet ;
- Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU n'est pas justifiée ;
- Considérant que le projet tend à renforcer les modes de mobilité douce ;
- Considérant que le local vélo est organisé au rez haut dans l'espace ouvert (côté avenue de Versailles) sous le premier étage ; que ces places de stationnement pour vélos sont facilement accessibles, couvertes et sont sécurisées ;
- Considérant que l'entrée principale de l'école reste au n°141 de la rue de Beyseghem ; que plusieurs autres entrées restent activables sur le site en fonction d'une plus grande flexibilité de l'école pour la gestion des flux ;
- Considérant que le projet est bien desservi par le réseau de transports publics ;



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: 08/06/2021

- Considérant que, en ce qui concerne les matériaux choisis, le projet prévoit une structure de base en béton pour les fondations, les poutres et les murs contre terre aussi en béton et une superstructure en bois ; que le projet favorise des matériaux naturels et durable ;
- Considérant que, en façade, le projet prévoit un bardage fait avec des panneaux bois-ciment (couleur claire), des menuiseries en bois-aluminium, des garde-corps/grilles en caillebotis métallique galvanisés et des colonnes en bois avec pied en béton ;
- Considérant qu'une bordure en béton gris est prévu en périmètre du site, ce qui engendre une dérogation au PPAS, parce qu'une bordure en pierre bleue naturelle est prescrite ;
- Considérant que, le long de la limite parcellaire en bord de voirie, le projet prévoit des haies (hauteur de 1.50 m) et une clôture ganivelle en châtaignier de 1.50 m de hauteur qui double les haies ; que, aux entrées, le projet prévoit des portiques d'une hauteur de 2.50 m ; que ces aménagements engendrent des dérogations au PPAS, parce que ce plan ne prévoit que des haies à la limite d'alignement (max hauteur 1.80 m) ;
- Considérant que l'école à fait l'objet de vandalisme à plusieurs reprises ; qu'une fermeture plus forte est estimée nécessaire ;
- Considérant qu'il existe déjà plusieurs bordures en béton le long de l'avenue de Versailles ;
- Considérant qu'en terme de matériaux et en terme de finition des limites parcellaires, les dérogations au PPAS sont minimales et justifiables ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **Se conformer à l'avis SIAMU ;**
- **Prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID ;**
- **Rendre le projet conforme à l'avis AccessAndGo et donc aux exigences du RRU, Titres IV et VII, ou le cas échéant de demander/expliciter les dérogations ;**
- **Avant d'entamer les travaux, contacter le Département Urbanisme, Section Plan, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11^e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel, et pour soumettre un plan levé de l'alignement en format DWG ;**
- **Ne pas utiliser le toit comme cour de récréation et donc de ne pas prévoir un garde-corps aux limites de la toiture, mais de le prévoir sur les limites de la terrasse ;**
- **Aménager une toiture verte extensive ;**
- **Prévoir un revêtement de sol absorbant limitant au maximum la réverbération du bruit.**



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: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B134/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Busleyden 33 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Christian Vandenberghe

Objet / Betreft: remplacer les châssis du rez en façades avant et arrière et réhausser les murs mitoyens de la cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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):

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis du rez en façades avant et arrière et réhausser les murs mitoyens de la cour ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'il dépasse le mitoyen le plus profond, le voisin de gauche (n°35) ;



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: 08/06/2021

- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU (hauteur d'une construction mitoyenne) en ce qu'il dépasse de plus de 3 mètres le voisin de droite (n°51 avenue Jean de Bologne) ;
- considérant que le projet vise à réhausser les murs mitoyens avec les voisins n°51 et n°49 avenue Jean de Bologne à la même hauteur que le mur mitoyen avec le n°35 (1,80 mètres) pour permettre de sécuriser l'accès à la cour, les murs d'origine étant excessivement bas ;
- considérant que cette rehausse des murs mitoyens vise également à supprimer les vues directes engendrées par la situation existante ;
- considérant que cette rehausse ne porte pas préjudice aux logements voisins, celle-ci surplombant, côté n°51 des caves et garages et côté n°35 une toiture plate ;
- considérant que, vu l'orientation sud notamment, ces rehausses ne sont pas de nature à porter préjudice aux logements voisins ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) sont acceptables ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois de couleur blanche à simple vitrage par des nouveaux châssis PVC de couleur blanche à double vitrage, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que les châssis des étages sont en PVC de couleur blanche et que les nouveaux châssis s'accordent avec ceux-ci ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que le remplacement des trois fenêtres en façade arrière par une porte-fenêtre permet d'augmenter la surface nette éclairante et ainsi l'éclairage au sein du logement et d'améliorer les qualités d'habitabilité de celui-ci ; - considérant que la demande ne modifie pas fondamentalement l'aspect architectural de la façade ;
- 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 articles 4 et 6 du titre I du RRU (rehausse des murs mitoyens arrière) 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: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A236/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Anvers 286 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Adam Voyages & Real Estate

Objet / Betreft: changer la destination d'un rez commercial et d'un atelier en intérieur d'îlot en 2 logements, diviser les étages de la maison en 2 logements, créer 2 lucarnes, poser des fenêtres de toit, supprimer une annexe, modifier une extension avec terrasse, rénover les façades et changer les châssis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un rez commercial et d'un atelier en intérieur d'îlot en 2 logements, diviser les étages de la maison en 2 logements, créer 2 lucarnes, poser des fenêtres de toit, supprimer une annexe, modifier une extension avec terrasse, rénover les façades et changer les châssis ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne), 6 §2 (lucarnes) et 6 §3 (éléments techniques sur toiture plate) du titre I du RRU ;



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: 08/06/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 20/04/2021 ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne la réhausse de l'annexe d'un étage qui dépasse de plus de 3 mètres (4,35m) le voisin de droite le moins profond (n°288) au niveau du premier étage ;
- considérant que cette annexe permet l'aménagement d'un logement 1 chambre répondant à l'article 3 du titre II du RRU ;
- considérant que l'influence sur la parcelle de droite est limitée ;
- considérant que cette dérogation est acceptable, puisque la réhausse de l'annexe s'aligne sur le mitoyen de gauche le plus profond (n°284) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que l'annexe, réhaussé d'un étage, dépasse de plus de 3 mètres (4,30m) le profil mitoyen de droite le plus bas (n°288) ;
- considérant que cette dérogation est acceptable, puisque l'annexe projetée ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen de gauche le plus haut (n°284) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 §2 du titre I du RRU (lucarnes) en ce que la largeur totale des lucarnes projetées en façade avant et arrière, prévue sur l'entiereté de la façade, dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, puisqu'il est possible de respecter l'article 6 §2 du titre I du RRU en diminuant la largeur des lucarnes tout en conservant la même surface nette éclairante ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 §3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toiture plate) en ce qu'une terrasse avec des garde-corps est prévue au 2^e étage, sur la toiture plate de l'annexe projetée ;
- considérant que cette dérogation est acceptable, puisque cette intervention permet d'augmenter le confort et l'habitabilité du duplex projeté et respecte le code civil (vues) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3 §1 du titre II du RRU (superficies minimales) en ce que la superficie du living de l'appartement 1 du rez-de-chaussée est inférieure à la superficie minimale de 28 m² (24,2 m²) ;
- considérant que le logement projeté ne répond que partiellement aux normes actuelles de confort ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, vu qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes du living de l'appartement du rez-de-chaussée, de la chambre de l'appartement du 1^{er} étage, du séjour du duplex, de la chambre 1 du duplex et du living du triplex, qui sont inférieures au 1/5 de la superficie plancher ;
- considérant que les logements projetés ne répondent que partiellement aux normes actuelles de confort ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver les dimensions des ouvertures en façade avant pour conserver l'aspect esthétique de la façade ;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour les locaux habitables donnant en façade avant (living de l'appartement du rez-de-chaussée, séjour et chambre 1 du duplex) ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable pour la chambre du 1^{er} étage et le living du triplex, puisque les ouvertures en façade arrière peuvent être adaptées pour répondre à l'article 10 du titre II du RRU ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un rez commercial et d'un atelier en intérieur d'îlot en logement ;
- considérant la situation du bien en zone de forte mixité au PRAS, permettant du logement au rez-de-chaussée, conformément à la prescription 4.1 du PRAS ;
- considérant qu'un accès indépendant à chaque logement est prévu ;



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: 08/06/2021

- considérant que l'atelier en intérieur d'îlot n'est pas facilement accessible, puisque l'accès indépendant projeté dépend d'une servitude de passage au n°296 de la chaussée d'Anvers ;
- considérant de ce qui précède, que le changement de destination est acceptable pour le rez commercial ;
- considérant de ce qui précède, que le changement de destination n'est pas acceptable pour l'atelier en intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande vise à transformer et diviser une maison unifamiliale et un atelier en 4 logements (2 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres);
- considérant que la demande vise à démolir une annexe présente dans la cour et réhausser une extension existante d'un niveau avec terrasse sur toiture plate et végétalisation ;
- considérant que, suivant les recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial, une unité de logement comportant au moins 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin) doit être prévue ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant que le jardin est commun à deux logements (appartement du rez-de-chaussée et triplex) ;
- considérant que l'appartement 1 chambre du 1^{er} étage ne dispose pas d'espace extérieur ;
- considérant que le local vélo commun projeté au sous-sol est difficilement accessible ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale ;
- considérant le manque de qualité des logements projetés, qui ne répondent que partiellement aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande vise également à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis métalliques de couleur gris anthracite RAL7016, avec maintien de la division apparente des châssis originaux, mis à part le châssis du rez-de-chaussée en façade avant présentant une nouvelle division ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la demande vise à créer 2 lucarnes et poser 6 fenêtres de toit pour permettre d'améliorer l'éclairage naturel des locaux habitables présents dans les combles ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- prévoir maximum 3 logements ;
- prévoir une jouissance privée du jardin à un seul logement ;
- placer le local vélo commun au rez-de-chaussée ;
- réduire les lucarnes aux 2/3 de la largeur de la façade.



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: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L71/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Louizalaan 489 1050 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BNP PARIBAS FORTIS (Baelus)

Objet / Betreft: plaatsen van een uithangbord voor BNP Paribas Fortis evenwijdig met de gevel, een digitale posterhouder en stickering

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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):

5 Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gebieden van gewestelijk belang, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de reclame inrichting gelegen is in beperkt gebied van de Gew.S.V.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 21/01/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/04/2021;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een uithangbord voor BNP Paribas Fortis evenwijdig met de gevel, een digitale posterhouder en stickering betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/05/2021 tot 20/05/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 18.al3 van het GBP (handelingen en werken in GGB zonder BBP);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat het uithangbord, evenwijdig tegen de gevel geplaatst, bestaat uit een aluminium drager in licht grijs met de voorzijde in lichtdoorlatende PVC met het logo van Fintro (witte sterren op groene achtergrond);
- overwegende dat dit bord langs binnenuit verlicht wordt met een energiezuinige LED-verlichting en bediend wordt met een tijdssturing ter preventie van lichtpollutie;
- overwegende dat het uithangbord 65cm breed en 65cm hoog is en centraal opgehangen wordt op het vaste deel boven de inkomdeur;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van art.82 van het B.R., want de ophanghoogte van het evenwijdig uithangbord is 2m23 in plaats van minimum 3m boven het voetpad;
- overwegende dat het uithangbord geen afwijkingen genereert t.o.v. Titel VI, reclame- en uithangborden, van de Gew.S.V.;
- overwegende dat de uitsprong van het uithangbord slechts 11,6cm is en dus geen hinder kan vormen voor voetgangers of veiligheidsdiensten;
- overwegende dat bijgevolg de afwijking van art.82 van het B.R. (ophanghoogte), aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag verder bestaat uit het aanbrengen van stickers op het glas van de winkelpui;
- overwegende dat de aanvraag dus afwijkt van art.78 van het B.R. want de uithangborden mogen de vensteropeningen niet bedekken;
- overwegende dat die groene bestickering met witte accenten niet hoger komt dan 1m22 en niet meer dan 50% van de glasoppervlakte bedekt;
- overwegende dat deze bestickering de aanwezigheid van het bankfiliaal beter kan accentueren;
- overwegende bijgevolg dat deze afwijking van art.78 van het B.R. aanvaardbaar is;
- overwegende dat binnenin het filiaal een digitale posterhouder wordt geplaatst met een oppervlakte van DIN A0;
- overwegende dat zo'n bord het mogelijk maakt om op een duurzame manier een wisselende boodschap te brengen;
- overwegende dat dit net zoals het uithangbord aangestuurd wordt door middel van een tijdssturing;
- overwegende dat dit bijgevolg de aanpalende gebouwen en de omwonenden geen nadeel berokkent;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijking art.78 (algemeen uithangborden) en art.82 van het B.R. (ophanghoogte) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M1253/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Maria-Christinastraat 36 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Betcenter Group Aspx - N.V.

Objet / Betreft: verbouwen van de gevel van het commercieel gelijkvloers, overdekken van de koer en gebruikswijziging van textielzaak naar een speelhal voor sportpronostieken (reeds uitgevoerd)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/05/2021

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):

6 Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik (*art.1.3°speelhuis*);
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengde gebieden, in een lint voor handelskernen en langs een structurende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 20/12/2019 ;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 04/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van de gevel van het commercieel gelijkvloers, overdekken van de koer en gebruikswijziging van textielzaak naar een speelhal voor sportpronostieken betreft;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;



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: 08/06/2021

- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning uit 1956 (ref. TP65004) waar de verhoging van de voor-en achtergevel, net als het bijgebouw op niveau 3 vergund werd;
- gelet op het gunstig advies, mits naleving van de vermelde voorwaarden, van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 07/05/2021, met referentie T1984.2381/4/CD/dd;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/03//2021 tot 08/04/2021 voor volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken) en de toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte) want het bijkomend bijgebouw op het gelijkvloers is dieper dan de $\frac{3}{4}$ terreindiepte;
- overwegende dat de koer, gelegen tussen het hoofdgebouw en een bestaand gelijkvloers bijgebouw, van ongeveer 13,5m² namelijk overdekt werd zodat het volledige perceel bebouwd is;
- overwegende dat dit bijkomend volume geen verhoging van de mandelige muren teweegbrengt;
- overwegende dat de diepte van het diepst mandelig profiel niet wordt overschreden;
- overwegende dat het perceel zich nabij een hoek van het huizenblok bevindt dat volledig bebouwd is;
- overwegende dat 13,5m² een relatief beperkte oppervlakte is, dat weinig of geen zonlicht ontvangt door de omliggende bebouwing waardoor een tuin in volle grond weinig kwaliteit zou kunnen bieden;
- overwegende dat bovendien de bestemming van de voormalige koer tot de handel op het gelijkvloers behoort;
- overwegende dat die bijkomende oppervlakte (13,5m²) van de overdekking samen met de oppervlakte van het bestaand bijgebouw (23m²) toelaat om het commercieel gelijkvloers in te richten tot 1 ruimte van 99m²;
- overwegende dat de aanvraag conform is aan het G.B.P.;
- overwegende dat bijgevolg de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op de bovenliggende woningen;
- overwegende dat de afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen behouden blijft en dus de residentiële autonomie van het goed niet wordt aangetast;
- overwegende dat de aanvraag een gebruikswijziging betreft van een textielzaak op het gelijkvloers naar een speelhal voor sportpronostieken;
- overwegende dat er verondersteld kan worden dat dit gebruik geen overlast vormt voor de omgeving, daar er geen reacties zijn op het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de gevel van het commercieel gelijkvloers verbouwd wordt en zo ook de toegang wijzigt tot de handelszaak;
- overwegende dat de gevel bestond uit een groot vitrineraam met een vast bovenlicht en met aan de linkerkant een insprong van ongeveer 1m50 dat een overdekte inkom vormde voor de gemeenschappelijke toegangsdeur met aan de schuine zijde een vitrineraam voor de handelszaak;
- overwegende dat dit vermoedelijk met wit houten schrijnwerk uitgevoerd werd;
- overwegende dat een insprong t.o.v. de gevelvlak op het gelijkvloers, aanleiding kan geven aan voorbijgangers om dit te bevuilen;
- overwegende dat de reeds uitgevoerde toestand de gevraagde toestand is waarbij het esthetisch evenwicht van de pui volledig verstoord wordt door het vast vitrineraam te vervangen door PVC schrijnwerk met aan de rechterkant een dubbele toegangsdeur dat een toegangsbreedte creëert van 1m40;



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: 08/06/2021

- overwegende dat te zien is op de foto's dat een extra traprede bovenop de bestaande dorpel werd geplaatst dat uitspringt op het voetpad en dat bovendien niet zo breed is als die toegangsbreedte;
- overwegende dat de toegang niet gebruiksvriendelijk is en bovendien mogelijk storend is voor voetgangers;
- overwegende dat er mogelijk veel energie verloren gaat, indien de deuren open staan omdat er geen sas is;
- overwegende dat de initiële toegangsdeur tot de handelszaak, net achter de gemeenschappelijke toegangsdeur verwijderd wordt;
- overwegende dat het nodig is om een kwalitatieve oplossing te vinden voor de gevel op het gelijkvloers;
- overwegende dat de aanvraag geen wijzigingen betreffende de gevelopeningen of gevelmaterialen voorziet, die nog overeenstemmen met de vergunningen uit 1954 en 1956;
- overwegende dat de gevel op het gelijkvloers bekleed is met blauwe fiance-tegeltjes en dat de bovenliggende verdiepingen bestaan uit oker-kleurige baksteen;
- overwegende dat het schrijnwerk in de voorgevel op de bovenliggende verdiepingen vervangen werd in witte PVC in plaats van het houten schrijnwerk;
- overwegende dat er geen vergunning bestaat voor het bestaand uithangbord; dat deze niet conform is met de stedenbouwkundige reglementeringen betreffende de uithangborden;
- overwegende dat voor een uithangbord een aparte stedenbouwkundige aanvraag nodig is omwille van de beperkte geldigheidstermijn voor dit type vergunningen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- het uithangbord te verwijderen;
- de handelspui aan te passen door een kwalitatieve en duurzame toegang tot de handelszaak te voorzien;

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

Mits de vermelde aanpassingen, wordt de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J110/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 12 - 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Joseph II 12

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureau existant avec démolition / reconstruction du dernier étage et adjonction d'un étage technique ; modifier l'enveloppe du bâtiment et de son esthétique ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ; le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 60-04BIS quartier "Marteau" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 22/04/1993 ;
- 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 administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ; et en zone de bureau au PPAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé(20,rue JOSEPH II, Maison néoclassique) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 19/04/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 12/05/2021 ; libellé comme suit :

« La CRMS est favorable à la rénovation de l'immeuble concerné et considère le maintien de la structure existante comme un élément positif en termes d'économie circulaire et quant à l'impact du chantier, en particulier par rapport aux deux maisons classées occupant les parcelles à droite du bien.

La Commission demande cependant de revoir le traitement des deux niveaux supérieurs en optant pour un traitement moins contrastant par rapport au reste des façades, dans le but de diminuer l'impact visuel du volume supérieur par rapport aux maisons classées, ce qui est important pour préserver les perspectives sur ces biens depuis la rue du Commerce (éviter le noir aux étages +5 et +6).

Par ailleurs, bien que le relookage des étages 1 à 4 aura peu d'incidences patrimoniales sur les maisons classées, la CRMS s'interroge sur la composition asymétrique de la façade à rue car celle-ci ne cadre pas avec la lecture du rythme parcellaire caractéristique du quartier Léopold, en voie de disparition. Elle demande de revoir ce parti qui semble fonctionnellement peu justifié puisque la saillie n'exprime pas l'organisation intérieure des plateaux, occupés par des bureaux paysagers sur toute la largeur de l'immeuble » ;

- considérant que la demande a été introduite en date du 02/02/2021 ;

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021 ;

- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau existant avec démolition / reconstruction du dernier étage et adjonction d'un étage technique ; modifier l'enveloppe du bâtiment et de son esthétique ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs principaux suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-04bis (Marteau, 22-04-93) ; dérogation au RRU, Titre I, 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - éléments techniques), 6§3 (toiture - hauteur) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant :

- d'une part, sur un aspect favorable, que l'approche envisagée est la rénovation et que le projet n'implique pas la démolition du bâtiment ;
- et d'autre part, sur les aspects négatifs, les dérogations au RRU et au PPAS ; prévoir suffisamment d'espace parking pour vélo et que l'espace polyvalent du rez-de-chaussée ne puisse être mis à la disposition d'un public plus large en lui assignant une affectation commerciale, culturelle et/ou de service tel que crèche ou autre dans la logique de la ville à 10 minutes. ;

- considérant que la demande concerne un immeuble de bureau à tendance post-moderniste, réalisé dans les années 1980 dans le quartier Léopold au n° 12 de la rue Joseph II ; qu'il s'agit d'un immeuble en R+6, dont les deux niveaux supérieurs sont aménagés en retrait, le dernier étant occupé par l'étage technique ; et destiné à du bureau ;

- considérant que le bâtiment a une superficie de 2.970m² de bureau et 35 emplacements de parking en sous-sol ;

- considérant qu'en 2005, un permis a autorisé la couverture de la cour (J14/2004) ;

- considérant qu'à droite, l'immeuble jouxte deux maisons néoclassiques datant des années 1850-1860, classées comme monument en tant que témoins de l'urbanisation originelle du quartier Léopold, à savoir l'ancien hôtel G. Hele aujourd'hui Maison de la Francité, situé au n° 18 ainsi qu'une maison bourgeoise au n° 20. La parcelle à gauche du périmètre d'intervention est occupée par un immeuble de bureaux contemporain du n° 12, qui a récemment été rénové et rehaussé ;

- considérant que le projet vise à maintenir un immeuble de bureau, d'une superficie de 2.972m² avec une légère extension de 41m² ;

- considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du PRAS ;

- considérant cependant, qu'il est regrettable que le projet ne maintienne que du bureau et ne prévoit pas une fonction d'animation au rez-de-chaussée ;

- considérant par ailleurs, que cette extension induit des charges d'urbanisme à concurrence de 5.125€, somme proportionnelle à l'extension projetée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

- considérant que le projet vise la rénovation intérieure et extérieure de l'immeuble, le rhabillage des façades ainsi que le remplacement du niveau technique en R+6 par un étage plus élevé aménagé en bureau ; tout en conservant les structures existantes de l'immeuble ;
- considérant que le 6^{ème} étage est démolé et reconstruit ; que ce volume est reconstruit en recul par rapport au front de bâtisse et observe aussi un recul latéral de 1.85m par rapport à l'axe mitoyen ; ce volume a une hauteur de 4.25m ; et dépasse le profil mitoyen de + de 3.00m et n'observe pas le recul latéral de minimum 3.00m ; ce qui implique une dérogation au RRU, Titre I, art.6 ;
- considérant qu'au 6^{ème} étage ce niveau dépasse de 0.74m le voisin le plus profond induisant une dérogation au RRU, Titre I, art.4 ;
- considérant que le projet prévoit de plus, l'adjonction d'un local technique en R+7 ; induisant également une dérogation au RRU, Titre I, art.6 ; ainsi qu'au PPAS, art.3.1.9.3, en ce que le PPAS limite les étages techniques ; l'étage technique doit être en recul et sa hauteur est limitée à 3.50m ; le recul doit être de minimum 4.00m par rapport au front de la bâtisse et de minimum 3.00m par rapport au nu de la façade arrière ;
- considérant que des pare-vues et garde-corps sont prévus au droit de la terrasse située au 6^{ème} étage, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 ;
- considérant que la modification des 2 derniers niveaux induisent une rehausse importante de l'acrotère du dernier niveau de 22.08m à 24.41m, soit 2.33 m, quasiment un niveau supplémentaire ;
- considérant que le projet tient davantage compte du projet contigu le plus haut sans apporter une solution qualitative dans la gestion des gabarits du côté des maisons néoclassiques ; ce qui induit un souci de liaison ; d'autant plus marqué par l'absence de recul, par le choix des matériaux et de la couleur des 2 derniers niveaux ;
- considérant que la restructuration du 5^{ème} étage et du 6^{ème} permettent d'améliorer la gestion spatiale intérieure au sein de l'immeuble ;
- considérant cependant, que la rehausse du mur acrotère et l'extension du 6^{ème} étage ne permettent pas une bonne intégration et une liaison avec les biens néoclassiques contigus ;
- considérant de plus que l'étage technique, même en recul, ne se justifie pas ;
- considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir le projet afin de diminuer l'acrotère, limiter la hauteur du 6^{ème} étage, étudier une meilleure liaison avec les biens néoclassiques contigus et intégrer le local technique au 7^{ème} étage ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art. 6 et au PPAS, art.3.1.9.3 ne sont pas acceptables, en ce qui concerne l'étage technique ; à contrario des articles 6 du RRU, Titre I, relative au profil de toiture et 6§3, toiture-éléments techniques, du RRU, Titre I, relatifs aux pare-vues et garde-corps, qui sont acceptables moyennant les modifications susmentionnées ;
- considérant que le projet revoir également l'identité de l'immeuble en adoptant une composition asymétrique qui présente une saillie sur les 3 travées de gauche ; elle est recouverte d'un parement de ton clair et équipée de menuiseries et de pare-soleils de couleur dorée ;
- considérant qu'à partir du 2^{ème} étage jusqu'au 4^{ème} inclus, un bow-window est prévu ; ce dernier est conforme au RRU mais déroge au RB en ce qu'il doit se situer dans l'emprise d'un angle à 45° en recul de 0.60m par rapport à l'axe mitoyen ;
- considérant que les 5^{ème} et 6^{ème} étages sont recouverts d'un bardage en aluminium thermolaqué noir ;
- considérant que les nouvelles installations techniques sont dissimulées par des bardages noirs implantées en toiture contre un cabanon de l'immeuble contigu ;
- considérant que la nouvelle façade à rue est composée de 3 éléments distincts sans réels liens entre eux, le rez de chaussée, la façade avec le bow-window et les étages en recul ;
- considérant que cet immeuble est bordé du côté droit de 2 hôtels de maîtres néoclassiques et à gauche d'un immeuble contemporain dont le rythme horizontal est affirmé ;
- considérant qu'on retrouve juste en face 2 maisons néoclassiques ;
- considérant en termes de colorimétrie, que les biens qui entourent le projet sont de tonalité blanche, ce qui contraste avec les couleurs du projet ;
- considérant que la composition projetée ne tient pas suffisamment de ces 4 biens à valeurs patrimoniales ; qui participent aux vues en perspective de cette rue ; ainsi la composition projetée doit être une architecture qui permet une liaison harmonieuse avec les biens qui l'entourent ;



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: 08/06/2021

- considérant qu'un élément en saillie peut se justifier au vu des compositions de façades existantes rue Joseph II ;
- considérant ainsi que le projet doit être revu en prenant en considération les rythmes et compositions de tous les biens contigus, de travailler une unicité dans le choix des matériaux et des couleurs ; et de revoir l'intégration du bow-window ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant adaptations, la dérogation au RB, 74 est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que la façade arrière est également retravaillée ; que cette dernière observe une composition davantage verticale et une unicité au niveau colorimétrique hormis le dernier étage ;
- considérant que le projet prévoit également le réaménagement de la couverture du patio ; la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée est relifté, que des garde-corps sont aménagés et qu'une partie de cette toiture est végétalisée ;
- considérant que les garde-corps induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 mais qui est acceptable vu l'usage de cette espace ;
- considérant au vu de l'intérieur d'îlot verdoyant, qu'on ne peut que regretter le manque d'amélioration de cet espace qui aurait pu être davantage végétalisé ;
- considérant que sous réserve d'une étude en stabilité, qu'il y a lieu d'améliorer les qualités végétales de la toiture verte ;
- considérant de plus, qu'il est regrettable que le local vélos soit prévu au sous-sol et que les usagers doivent emprunter la rampe du parking ;
- considérant que cette situation est source de conflit et accidentogène et que vu les travaux envisagés, un local vélos pourrait être aménagé au rez-de-chaussée ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- diminuer la hauteur des acrotères et revoir la hauteur du 6^{ème} étage ;
- Intégrer l'étage technique au sein du 6^{ème} étage ;
- travailler l'esthétique générale de la future façade avant en tenant compte des compositions des biens contigus à caractère patrimonial , retravailler le rez-de-chaussée et le premier étage afin de les réunir visuellement , travailler l'unicité colorimétrique , revoir les éléments en saillie et travailler davantage la verticalité de la façade ;
- améliorer les qualités végétales de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- aménager un local vélos au rez-de-chaussée conforme au RRU.

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 RRU, Titre I, art.6, 6§3 et au RB, art.74 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: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D827/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Dam 30 - 32 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: HELLINCKX INVESTMENT - B.V.

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van handel naar woning op het gelijkvloers, inrichten van 4 woningen over het ganse gebouw, verbouwen van de bijgebouwen en wijzigen van de voorgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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:

8

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Colleegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 08/10/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/04/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van handel naar woning op het gelijkvloers, inrichten van 4 woningen over het ganse gebouw, verbouwen van de bijgebouwen en wijzigen van de voorgevel betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/05/2021 tot 20/05/2021 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P. en afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat door de Stad werd bevestigd dat het goed bestemd is als handel op het gelijkvloers en woning op de verdiepingen, zonder het aantal te kunnen bevestigen (S.I. ref. 19_0990 van 06/09/2019);



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: 08/06/2021

- overwegende dat er in de feitelijke toestand, in het gebouw, op de verdiepingen, 4 woningen zijn ingericht;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om, op het gelijkvloers, de bestemming te wijzigen van handel naar woning;
- overwegende dat er over het ganse gebouw 4 woningen worden ingericht;
- overwegende dat deze woningen als volgt worden verdeeld:
 - 1 studio op het gelijkvloers,
 - 1 appartement met 1 slaapkamer op de 1^{ste} verdieping,
 - 1 appartement met 1 slaapkamer op de 2^{de} verdieping,
 - 1 appartement met 2 slaapkamers in duplex op de 3^{de}- en de dakverdieping;
- overwegende dat er in de kelder een fietslokaal, een vuilbaklokaal en 4 private bergingen worden ingericht;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) omdat de netto vloeroppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (de leefruimtes van de appartementen op de 1^{ste}- en de 2^{de} verdieping) niet voldoet aan de minimum norm;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (de leefruimtes van de studio op het gelijkvloers en van de appartementen op de 1^{ste}-, 2^{de}- en 3^{de} verdieping en de 2 slaapkamers onder het dak) niet voldoet aan de minimum norm;
- overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de collegeaanbevelingen omdat er geen wooneenheid met minimum 3 slaapkamers en met een buitenruimte voor privé gebruik (koer- en of tuin) is voorzien;
- overwegende dat de aanvraag wel een gemengd geheel van wooneenheden van verschillende grootte voorziet;
- overwegende dat het een bestaand gebouw betreft en dat de afwijkingen van de bewoonbaarheidsnormen klein zijn;
- overwegende dat de bestaande gevelopeningen in de voorgevel worden behouden;
- overwegende dat de gevelopeningen in de achtergevel worden vergroot;
- overwegende dat de achtergevel uitgaat op een ommuurde koer (over 4 verdiepingen);
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het wenselijk is om volgende interieurelementen te behouden:
 - de houten trap met gedecoreerde trapspijlen,
 - de houten paneeldeuren,
 - de nog aanwezige eenvoudig gemouloreerde plafonds;
- overwegende dat de bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een hoofdgebouw en 2 aansluitende bijgebouwen, links en rechts;
- overwegende dat het hoofdgebouw een bouwdiepte heeft van 11m en een bouwprofiel bestaand uit een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een hellend dak;
- overwegende dat het linkse bijgebouw een bouwdiepte heeft van 3,20m en het rechtse bijgebouw een bouwdiepte heeft van 4,35m en dat ze beiden een bouwprofiel hebben bestaand uit een gelijkvloers en 3 verdiepingen met een plat dak;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het linkse bijgebouw af te breken en te vervangen door een beperkte nieuwe uitbreiding met een bouwdiepte van 1,35m en een bouwprofiel bestaand uit een gelijkvloers en 3 verdiepingen met een plat dak;
- overwegende dat er aan de achtergevel van deze nieuwe uitbreiding, ter hoogte van de 1^{ste}-, 2^{de}- en 3^{de} verdieping, balkons worden geplaatst met een diepte van 80cm;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) omdat deze uitbreiding en deze balkons dieper zijn van $\frac{3}{4}$ van de terreindiepte;
- overwegende dat deze uitbreiding en deze balkons wel binnen de profielen van de aanpalende constructies vallen;



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: 08/06/2021

- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om in het rechtse bijgebouw nieuwe vloerplaten te plaatsen, en dat de vloerpeilen op dezelfde niveaus worden gebracht als de vloerpeilen van de appartementen;
- overwegende dat het ganse bijgebouw wordt verhoogd tot op hetzelfde niveau (= niveau 15,10m);
- overwegende dat deze uitbreiding binnen het profiel van de hoogste aanpalende constructie valt (gebuur nr. 36) en 51 cm hoger is dan de laagste aanpalende constructie (gebuur nr. 26);
- overwegende dat de compositie van de voorgevel, op het gelijkvloers, oorspronkelijk bestond uit een centrale vitrine met links en rechts een deur, en dat alle gevelopeningen even hoog waren;
- overwegende dat in de feitelijke toestand de linkse deur werd dichtgemaakt en de hoogte van de vitrine werd aangepast (de gevelopening werd verlaagd);
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de linkse gevelopening te heropenen (als raam);
- overwegende dat het schrijnwerk van alle ramen werd vervangen door wit PVC en dat de raamprofielen de vorm van de gevelopeningen niet volgen (boog bovenaan);
- overwegende dat het wenselijk is om de voorgevel te herstellen naar de oorspronkelijke situatie, met aandacht voor de oorspronkelijke indeling en materialen, meer bepaald:
 - de gevelopeningen op het gelijkvloers te herstellen volgens de oorspronkelijke indeling, en niet uit te lijnen met de andere later aangepaste en kleinere ramen van de aanpalende gebouwen,
 - het schrijnwerk op het gelijkvloers in hout uit te voeren, en de verdeling, profilering en afwerking (paneeldeur, hoogte van het bovenlicht) te baseren op de oorspronkelijke situatie,
 - de ramen op de verdiepingen te vervangen door houten ramen, die zich inpassen in de bestaande gevelopeningen en met een verdeling die overeenkomt met de oorspronkelijke raamverdeling en de typologie van het gebouw;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- in de voorgevel, de gevelopeningen op het gelijkvloers te herstellen volgens de oorspronkelijke indeling, en niet uit te lijnen met de andere later aangepaste en kleinere ramen van de aanpalende gebouwen, tenzij het technisch niet mogelijk is;
- het schrijnwerk op het gelijkvloers in hout uit te voeren, en de verdeling, profilering en afwerking (paneeldeur, hoogte van het bovenlicht) te baseren op de oorspronkelijke situatie;
- de ramen op de verdiepingen te vervangen door houten ramen, die zich inpassen in de bestaande gevelopeningen en met een verdeling die overeenkomt met de oorspronkelijke raamverdeling en de typologie van het gebouw;
- de interieurelementen te behouden: de houten trap met gedecoreerde trapspijlen, de houten paneeldeuren en de nog aanwezige eenvoudig gemouleurde plafonds;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 4 (bouwdiepte) en Titel II art. 3 (oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: N1035/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Naamsestraat 89 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Immoveld SA C/o Athelean SA (De Decker)

Objet / Betreft: creëren van een duplex appartement op de 4de en 5de verdieping (reeds uitgevoerde werken)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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:

9

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 10/12/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/04/2021;
- overwegende dat de aanvraag het creëren van een duplex appartement op de 4^{de}- en 5^{de} verdieping betreft;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/05/2021 tot 20/05/2021 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en van het bijzonder voorschrift 2.5.2° (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) van het G.B.P., afwijking van art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;



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: 08/06/2021

- overwegende dat de aanvraag enkel de 4^{de}- en de 5^{de}- (dak) verdieping van het hoekgebouw betreft;
- overwegende dat er een duplex appartement met 2 slaapkamers werd ingericht;
- overwegende dat deze wooneenheid als volgt werd ingedeeld:
 - op de 4^{de} verdieping: een hal en toilet, een woonkamer en keuken, een 1^{ste} slaapkamer, een badkamer en een terras,
 - op de 5^{de} verdieping: een 2^{de} slaapkamer;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte) omdat op de 4^{de} verdieping, de plafondhoogte in de keuken slechts 2,30m bedraagt en die in de 1^{ste} slaapkamer slechts 2,29m bedraagt (min. norm 2,50m);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat op de 4^{de} verdieping, de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de woonkamer slechts 4,73m² bedraagt en die van de 1^{ste} slaapkamer slechts 1,10m² bedraagt (min. norm 6,02m² en 2,90m²);
- overwegende dat de keuken open is naar de woonkamer;
- overwegende dat de woonkamer geniet van een dubbele verdiepingshoogte (onder het hellend dak);
- overwegende dat de vloeroppervlaktes van de bewoonbare lokalen wel beantwoorden aan de voorgeschreven normen van de Gew.S.V. Titel II art. 3;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;
- overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar kunnen zijn in een bestaand gebouw;
- overwegende dat de mezzanine open is op de woonkamer ; dat ze niet als afzonderlijke slaapkamer kan beschouwd worden ;
- overwegende dat er ter hoogte van de 4^{de} verdieping, binnenwanden werden geplaatst om de traphal voor een deel te privatiseren en bij op te nemen in de wooneenheid (inrichting hal, toilet);
- overwegende dat de vloerplaat tussen de 2 betreffende verdiepingen gedeeltelijk werd weggehaald (ter hoogte van de woonkamer) en de onderliggende dakstructuur werd gewijzigd;
- overwegende dat er op het plat dak achteraan, ter hoogte van de 4^{de} verdieping, een terras werd aangelegd;
- overwegende dat de gevelopeningen in de achtergevel ter hoogte van dit terras werden gewijzigd, van 2 raamopeningen naar één centrale beglaasde deur die toegang geeft tot dit terras;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk in de straatgevels, ter hoogte van de 4^{de} verdieping, werd vervangen door schrijnwerk in hout met een andere indeling;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de balustrade aan het terras boven het dakprofiel uitsteekt;
- overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) aanvaardbaar is omdat de balustrade noodzakelijk is voor de beveiliging van het terras;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud:

- Het als een éénkamerappartement te beschouwen.

De afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 6 (dak - technische elementen) en Titel II art. 4 (plafondhoogte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1041/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Jean-Baptiste Depaire 117 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Selime Hursever

Objet / Betreft: mettre en conformité le regroupement de deux appartements afin de créer un duplex; créer un escalier intérieur; créer une terrasse et un escalier extérieur donnant accès au jardin en façade arrière; fermer deux balcons au moyen d'un châssis en façade arrière;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le regroupement de deux appartements afin de créer un duplex; créer un escalier intérieur; créer une terrasse et un escalier extérieur donnant accès au jardin en façade arrière; fermer deux balcons au moyen d'un châssis en façade arrière;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/01/2021, repris en annexe et portant les références T.2020.08111/1/APB/vh ;
- considérant que pour le bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1964 (ref. TP 60285), ayant pour objet « construction d'un immeuble à deux étages R+2+T » ;



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: 08/06/2021

- considérant qu'il s'agit de la dernière situation de droit du bien ; que cette dernière indique que le bien se compose d'un appartement 1 chambre par étage ;
- considérant que sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré, l'appartement du rez-de-chaussée a été couplé à l'appartement du premier étage formant ainsi un duplex ;
- considérant que les pièces de vie se trouvent au rez-de-chaussée ; que le premier étage comporte désormais deux chambres, un espace de rangement et une salle de bain ;
- considérant qu'un escalier a été créé à l'arrière du logement afin de relier le rez-de-chaussée et le premier étage sans devoir passer par l'espace commun ;
- considérant que les superficies planchers et les hauteurs sous plafond répondent aux normes imposées par le R.R.U, Titre II ;
- considérant néanmoins que le projet déroge au R.R.U, Titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce que le salon au rez-de-chaussée et les chambres ne présentent pas une surface vitrée suffisante ;
- considérant que le salon présente une surface vitrée de 3,02m² au lieu de 4,09m² ; que la chambre 1 présente une surface vitrée de 1,99m² au lieu de 2,54m² ; que la chambre 2 présente une surface vitrée de 4,65m² au lieu de 5,68m² ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; qu'il n'est pas possible d'augmenter la superficie des baies sans abimer l'esthétique du bien ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en façade avant le bien présente des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que la situation de droit indique des châssis en bois de ton blanc ;
- considérant que le PVC ne s'intègre pas dans l'esthétique de la façade ; que les profils ne sont pas fins ;
- considérant qu'il y a lieu de placer des châssis en bois de ton blanc présentant des profils fins lors du prochain remplacement des châssis ;
- considérant qu'en façade arrière au premier et deuxième étage des balcons ont été fermés au moyen d'un nouveau châssis en PVC blanc; que cela augmente la superficie habitable des logements et ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant que le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au jardin ; qu'une terrasse et un escalier ont été créés afin de pouvoir rejoindre le jardin depuis le rez-de-chaussée sans devoir passer par la cavé ;
- considérant que la terrasse est située à 64cm de la limite mitoyenne droite et à 81 cm de la limite mitoyenne gauche ;
- considérant que des bacs de plantes sont prévus de part et d'autre de la terrasse afin d'être conforme au Code Civil ;
- considérant que l'escalier et la terrasse entraînent une dérogation au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur), en ce que la structure dépasse le profil mitoyen de la construction la plus profonde et dépasse de plus de 3m la construction la moins profonde ;
- considérant que l'escalier permet d'accéder directement au jardin sans passer par les parties communes (caves) du bien ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de:

- lors du prochain remplacement de châssis en façade avant, placer du bois de ton blanc avec des profils fins et des divisions proches des châssis de la situation de droit (cf. PU TP 60285).

Les dérogations au R.R.U. Titre I, article 4 et Titre II article 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L47/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Longue Haie 35 - 37 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Didier Lestienne

Objet / Betreft: Modifier le nombre de logement au 3ème étage (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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 :

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 zones d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/01/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021;
- considérant que la demande vise à modifier le nombre de logement au 3ème étage (travaux déjà réalisés);
- 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 pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :
 - Réf. : TP 89407, Délivré le 05/11/1976
Objet : démolition et reconstruction d'un immeuble à usage de flats-hôtel comprenant un sous-sol, un rez de chaussée, 3 étages, un étage en recul et un étage technique (16L)
 - Réf. : TP 89406, Datant de 1980
Objet : modification de destination (38 / L)



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: 08/06/2021

- Réf. : TP 109001, Délivré le 09/03/1999
Objet : modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien : convertir les bureaux des 2e et 3e étages de l'immeuble en logements (deux duplex) (L62/1998)
 - Réf. : TP 111208 (L1/2002), Délivré le 31/08/2002
Objet : Réaliser des terrasses en façade arrière pour plusieurs appartements de l'immeuble.
 - Réf. : TP 113332, Délivré le 02/09/2010
Objet : changer l'affectation d'une partie d'un plateau de bureaux en logement (travaux déjà réalisés) (L44/2010)
 - Réf. : L780/2016, Dossier classée sans suite le 08/09/2016
Objet : Rénover la façade arrière et la toiture d'un immeuble de rapport (non soumis à permis d'urbanisme) ;
- considérant qu'en date du 14/09/20, la Ville de Bruxelles a confirmé l'existence légale du programme suivant :
- sous-sol : emplacement de stationnement, locaux techniques, local commun,
 - rez-de-chaussée : locaux divers (flats-hôtel), 1 accès carrossable vers le sous-sol, emplacements de stationnement,
 - 1er étage : 11 studios,
 - 2ème étage : 2 logements,
 - 3ème étage : 11 studios,
 - 4ème étage : 8 studios,
 - 5ème étage : 2 appartements 1 chambre ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne uniquement le 3^{ème} étage ;
- considérant que le projet prévoit de transformer les 11 studios présents en situation existante de droit en un appartement 3 chambres ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que le salon/salle-à-manger présente une superficie éclairante de 8,4m² pour une superficie de 50m² (min 10m²) ;
- considérant que cette dérogation résulte de la grande superficie de la pièce ;
- considérant le logement répond aux attentes actuelles en matière de confort ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au RRU titre II art.10 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1051/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Ernest Allard 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MIER GALLERY BRUSSELS (Van Eyll)

Objet / Betreft: placer une enseigne perpendiculaire

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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 :

12

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPAS N° 80-15 " GRAND SABLON " », du 21/12/2006 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que l'enseigne est située en zone restreinte au R.R.U. ;
- 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 14/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à placer une enseigne perpendiculaire ;



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: 08/06/2021

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/09/1987 (réf. P.U. TP93791) ayant pour objet "transformer la façade" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-15 (Grand Sablon, 21-12-06) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection du Palais de Justice situé au 1 Place Poelaert ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande concerne le placement de 1 enseigne perpendiculaire à la façade se présentant sous la forme d'un drapeau bannière de 50cm de large et de 75cm de haut, maintenu en bas et en haut par un mat fixé perpendiculairement à la façade ;
- considérant que ces mats ont une saillie totale depuis le nu de la façade de 70cm, et que leur écartement est de 150cm, le dispositif total de maintien de l'enseigne faisant donc 70cm de saillie et 150cm de hauteur ;
- considérant que le drapeau ou bannière est de couleur noire, avec la mention « Nino Mier Gallery » écrit en lettres capitales blanches ;
- considérant que le projet déroge au PPAS article 3.1.9. en ce que l'enseigne dépasse la superficie maximale fixée à 1/3 de m² ;
- considérant que la superficie du drapeau de l'enseigne est de 0,6m², qu'elle fait donc le double de la superficie autorisée ;
- considérant que l'enseigne déroge aussi au RB article 87 en ce que l'enseigne dépasse le gabarit limite d'un parallélépipède de 0,5m et 0.75m de haut ;
- considérant en effet que le drapeau de l'enseigne fait 50cm de large et 120cm de haut ;
- considérant que ces dimensions sont encore augmentées par le dispositif de support à 70cm de large pour la saillie totale et 150cm pour la hauteur totale ;
- considérant toutefois que cette enseigne est conforme aux prescriptions du Titre VI du R.R.U. ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum les points d'ancrages dans la façade et de veiller à les localiser dans le revêtement en brique ;
- considérant que la couleur du drapeau est en accord avec la couleur de l'environnement bâti, l'immeuble sur lequel il est posé ainsi que les immeubles voisins ayant des portes et ferronneries de couleur noire à hauteur du trottoir ;
- 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 sous réserve de :

- de prévoir les ancrages uniquement dans le revêtement en brique de la façade.

Les dérogations sollicitées au PPAS (article 3.1.9) et au RB (article 87) sont accordées pour les motifs repris 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: 08/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1058/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Toison d'Or 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOGGI BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, modifier la vitrine du rez-de-chaussée, ajouter des marquises au rez et 2ème étage, modifier les marquises du 1er étage (même modèle que le rez et le +2)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/05/2021

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be