



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F440/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue François Vekemans 155 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Derby - S.A.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce en agence de paris sportifs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/07/2021

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

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 51-11/12 « Quartier de l'avenue des Croix de Guerre », approuvé le 14/06/1964 ;
- 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 et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée au commerce et à l'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 23/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en agence de paris sportifs ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; règlement sur les bâtisses (RB) ; dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur 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: 15/09/2021

- vu les 5 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur :
- les nuisances qui pourraient être causées par les clients de l'agence de paris (atroupements dans la rue, cris, consommation d'alcool et de drogue...);
- la multiplication de ce type d'établissements, au détriment de l'implantation de commerces de qualité ;
- le fait que des librairies disposant de machines permettant de faire des paris sportifs sont également présentes dans le quartier ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/01/2021, portant les références T.2003.0862/2/CD/dd ;
- considérant que la demande, qui se trouve dans un Plan particulier d'affectation du sol approuvé après 1962, ne présente pas de dérogations et est dès lors dispensée de l'avis du fonctionnaire en application des articles 126§9 et 10 du CoBAT ;
- considérant que le changement d'utilisation d'un commerce de vente de biens en commerce de service, en liseré de noyau commercial, est soumis à permis d'urbanisme afin de préserver l'attractivité commerciale de la zone ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant qu'il s'agit du déplacement d'une agence de paris sportifs existante, qui se situe au n°210 de la même rue ;
- considérant que la localisation projetée paraît plus adaptée que l'ancienne, car le nouveau local est un peu plus à l'écart des habitations (pas de bâtiment du côté gauche du local, un restaurant du côté droit, bloc de 2 immeubles limités au niveau +1), de sorte que le risque de nuisances pour les riverains est moindre qu'auparavant ;
- considérant que deux agences de paris sportifs ne peuvent être implantées à moins d'1km de distance l'une de l'autre ;
- considérant que le commerce du n°210 ne pourra donc pas obtenir de licence lui permettant de conserver son utilisation actuelle ;
- considérant que les librairies permettant de faire des paris sportifs ne doivent pas présenter les mêmes autorisations et ne rentrent donc pas en ligne de compte pour le calcul de la distance entre agences ;
- considérant dès lors que la demande présente les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;
- considérant que le changement d'utilisation n'engendre aucune modification de surfaces ni de volume par rapport à la situation existante de fait ;
- considérant que le logement de l'étage conserve un accès distinct de celui du commerce, commun avec l'appartement du bâtiment voisin ;
- considérant que l'isolation acoustique entre l'agence de paris sportifs et le logement est améliorée par la pose d'un plafond suspendu ;
- considérant que l'agence possède une surface de 115,5m² et peut accueillir un maximum de 20 personnes ;
- considérant qu'elle est ouverte tous les jours de 10h30 à 22h00 ;
- considérant que ces horaires s'apparentent à ceux du restaurant voisin ;
- considérant que la demande précise que le nombre de personnes pouvant être présentes dans l'agence est limité et contrôlé, et que le risque d'atroupement sur le trottoir est inexistant ;
- considérant de plus qu'un local fumoir est installé à l'intérieur du commerce ;
- considérant que l'évacuation des fumées de ce local donne sur la cour et s'inscrit dans la façade du rez-de-chaussée, à proximité de l'extraction mécanique du WC et à distance des fenêtres du logement, qui n'en possède pas sur ce pan de mur ;
- considérant cependant qu'il serait préférable d'utiliser une gaine à l'intérieur du bâtiment afin d'évacuer ces extractions en toiture, pour éviter tout risque de nuisance olfactive ;



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: 15/09/2021

- considérant que le bâtiment se situe dans une artère commerciale et que des emplacements de stationnement sont présents de part et d'autre de la voirie ;
- considérant que l'accès à la cour arrière n'est pas possible pour les visiteurs, garantissant l'intimité de la terrasse du logement ;
- considérant que, par rapport à la situation de droit, la devanture du commerce a été modifiée sans permis ;
- considérant que la porte et le châssis du commerce ont été réalisés en PVC de ton gris foncé, avec un encadrement en plaques de pierre naturelle de ton noir ;
- considérant qu'un auvent métallique noir a été placé au-dessus de la vitrine ;
- considérant qu'il est situé dans le prolongement de l'auvent du restaurant voisin ;
- considérant qu'aucun des 2 auvents n'est autorisé ;
- considérant que l'auvent présente une dérogation au R.R.U., Titre I, article 10 (saillies) et au R.B, article 72 (marquises – auvents) en ce qu'il est situé à moins de 2,50m du niveau du trottoir (2,13m au plus bas);
- considérant que l'article 72 du R.B. précise également que la couverture des auvents doit être vitrée ;
- considérant qu'il ne s'agit pas d'un commerce de biens nécessitant la mise en place d'un tel dispositif ;
- considérant que cet auvent peut constituer une gêne pour les passants, obscurcit la devanture et ne s'inscrit pas harmonieusement dans la composition de façade ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de le retirer ;
- considérant qu'un caisson métallique noir a été installé au-dessus de l'auvent afin de servir de support aux enseignes et qu'un revêtement métallique noir a également été placé sur le trumeau de la devanture;
- considérant que ces éléments ne sont pas qualitatifs et ne s'accordent pas au style architectural du bâtiment;
- considérant qu'ils doivent être supprimés ;
- considérant que la devanture est équipée, côté extérieur, d'un volet roulant en PVC de teinte gris foncé ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir l'évacuation du fumoir et du WC en toiture, via une gaine à l'intérieur du bâtiment ;
- retirer l'auvent ;
- supprimer le caisson métallique, servant de support aux enseignes, et le revêtement métallique du trumeau.

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B451/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Baudouin 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BEFIMMO (Geert)

Objet / Betreft: Immeuble Quatuor - Adapter des aménagements extérieurs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/07/2021

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

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

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

2

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1046/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Horticulteurs 123 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Patrick Liétar

Objet / Betreft: Mettre en conformité la fermeture de la terrasse au 1er étage en façade arrière, le remplacement des châssis et la porte d'entrée en façade avant par des menuiseries en PVC blanc, et peindre la façade avant en blanc (déjà réalisés) ; et rénover et isoler (type sarking) la toiture à versants, placer des panneaux photovoltaïques dans le pan avant de la toiture et créer une lucarne en façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 48-05 "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1956-10-20. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation fermée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 6/09/21 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, fermer la terrasse au 1^{er} étage en façade arrière,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant par des menuiseries en PVC blanc, et peindre la façade avant en blanc (mettre en conformité) ; et d'autre part, rénover et isoler (type sarking) la toiture à versants, placer des panneaux photovoltaïques dans le pan avant de la toiture et créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;

- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise à transformer une maison unifamiliale de style néoclassique ;
- considérant qu'une partie des travaux ont été réalisés, à savoir la fermeture de la terrasse et le changement de châssis en façade avant ;
- 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 la demande vise à mettre en conformité, la fermeture de la terrasse au premier étage en façade arrière, ce qui permet d'étendre le logement existant ;
- considérant qu'il s'agit d'une intervention minimale qui n'induit pas de rehausse de mur mitoyen et n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins vu que le volume est inchangé ;
- considérant que la fermeture de la terrasse est conforme au PPAS, art. 1a (limite extrême de construction, en ce que ce volume est compris dans la zone de construction des 15.00m maximum ;
- considérant cependant, que le projet déroge au titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le dégagement entre la chambre et la toilette au premier étage a une hauteur sous plafond que de 2,10m au lieu de min 2,20 ;
- considérant qu'il s'agit d'une petite annexe en encorbellement de petite superficie ;
- considérant que ce dégagement était une petite terrasse en situation existante, et que celle-ci a simplement été fermée ;
- considérant dès lors, que la dérogation à l'article 4 du RRU pour la hauteur sous plafond du dégagement en encorbellement du premier étage est acceptable ;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanche ainsi que la porte d'entrée ;
- considérant que les menuiseries remplacées par du PVC ne constituent pas un choix optimal pour ce type de bâtiment qui date d'avant 1932 et qui est repris implicitement à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que le PPAS ne conditionne pas l'esthétique des bâtiments ;
- considérant cependant, au vu de l'intérêt patrimonial du bien, que dans un souci de cohérence et du maintien des qualités patrimoniales du patrimoine, et de la bonne intégration dudit patrimoine dans le tissu urbain, qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble, et ceci, à la fin de leur cycle de vie ;
- considérant aussi que la façade a été peinte en blanc sans autorisation préalable, mais qu'il s'agit là, d'une amélioration par rapport à la situation existante de fait ;
- considérant que cette intervention est positive et permet de valoriser cette façade ;
- considérant de plus, que le projet prévoit de nouveaux actes et travaux tels que, rénover et isoler (type sarking) la toiture à versants, placer des panneaux photovoltaïques dans le pan avant de la toiture et créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la toiture est isolée par l'extérieur par un procédé de type « sarking » en conservant la structure existante, en isolant par l'extérieur et en remplaçant la couverture en tuile ;
- considérant que les nouvelles tuiles sont également rouges, permettant de conserver l'aspect actuel ;
- considérant que la rehausse est minimale et que la toiture s'aligne au bien contigu de gauche ;
- considérant que cette intervention n'induit aucune dérogation au RRU, Titre I, ni au PPAS ;
- considérant que le projet vise également à placer 8 panneaux photovoltaïques sur le pan avant de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

- considérant que cette intervention est fort visible depuis la rue des Chrysanthèmes ;
- considérant que ceux-ci sont dispensés de permis selon l'article 21, 3° selon l'arrêté de minime importance
- considérant que la demande prévoit enfin la construction d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que cette lucarne en façade arrière ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade, mais dépasse de 2.50m le profil de la toiture, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§2 ;
- considérant que la chambre projetée déroge de plus, au titre II, article 4 (*hauteur sous plafond*) en ce que la chambre située sous combles n'a pas une hauteur sous plafond de minimum 2,30m qui couvre au minimum la moitié de sa superficie ;
- considérant que la hauteur sous plafond minimale couvre une superficie de 5m² pour une chambre d'une superficie de plancher de 13m² ;
- considérant que la chambre secondaire sous comble a une grande superficie par rapport à la superficie minimale de 9m² ;
- considérant que cette chambre ne peut être habitable que par la construction de cette lucarne ;
- considérant que cette lucarne est située en façade arrière et est donc non visible depuis l'espace public ;
- considérant que cette lucarne permettra de créer une pièce habitable en plus au sein de cette maison unifamiliale ;
- considérant dès lors que cette dérogation au titre II, article 4 est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir lors du prochain remplacement, des châssis et une porte d'entrée en bois respectant les divisions d'origine;
- revoir l'intégration et l'esthétique de la lucarne ainsi que ses matériaux/couleurs.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U en ce qui concerne le titre II, article 4 (hauteur sous plafond pour la terrasse fermée au 1^{er} étage) 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: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V717/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Kortenbachstraat hoek 1130 Brussel
Verdunstraat 431-433 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Jozef en Danielle Herman - Van Holsbeeck

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van woning naar voorziening (medische groepspraktijk) en wijzigen van de gevel (in overeenstemming brengen).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2019 - 07/02/2019

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/02/2019

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

4

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

- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Verkavelingsvergunningen met ref. AN/47 afgeleverd op 10/09/1964 en ref. V1655/2020 afgeleverd op 06/04/2021 (V.V.);
- 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 en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van woning naar voorziening (medische groepspraktijk) en het wijzigen van de gevel betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 24/01/2019 tot 07/02/2019 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) van het G.B.P. en afwijking van art. 3 (vestiging van de bouwwerken - voorgevel) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- gelet op het verdaagd advies van de overlegcommissie van 19/02/2019;
- overwegende dat het gebouw opgericht werd in 1989 (volgens de vergunning met ref. T.P. 92278, afgeleverd op 18/10/1989, met als onderwerp “afbreken van de bestaande gebouwen en oprichten van een appartementsgebouw”);
- overwegende dat de aanvraag op het gelijkvloers de bestemmingswijziging voorziet van woning naar voorziening;
- overwegende dat het bestaande appartement (1 app. 2 k.) op het gelijkvloers wordt afgeschaft en dat er een medische groepspraktijk voor 2 huisartsen en een kinesitherapeut wordt ingericht (109m²);



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: 15/09/2021

- overwegende dat daartoe een aantal interne verbouwingswerken worden voorzien, om een aparte inkomzone, een onthaal met wachtzaal voor de patiënten, 3 medische kabinetten, een keuken, een badkamer en wc in te richten;
- overwegende dat het algemeen voorschrift 0.12 van het G.B.P. de volledige wijziging van de bestemming van een woning toestaat in een typisch woongebied om de vestiging toe te laten van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten, mits speciale regelen van openbaarmaking;
- overwegende dat het G.B.P. in een typisch woongebied de bestemming voor voorziening van collectief belang of van openbare diensten toestaat voor een vloeroppervlakte tot 250m²;
- overwegende dat de aard van de activiteit (medische groepspraktijk) verenigbaar is met de bestaande huisvesting op de verdiepingen en met het omliggend stedelijk kader;
- overwegende dat de continuïteit van de huisvesting is verzekerd;
- overwegende bijgevolg dat de aanvraag in overeenstemming is met het G.B.P.;
- overwegende echter dat volgens de voorschriften van de oorspronkelijke V.V. AN/47, het gelijkvloers kon gebruikt worden als woning of als winkel;
- overwegende dat de V.V. een individueel karakter bezit dat het buiten bereik stelt van de tegenovergestelde regels van een hoger plan, het G.B.P.;
- overwegende dat de V.V. geheel van toepassing blijft, zelfs indien een later aangenomen bestemmingsplan bepaalde van de stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door de V.V., niet bevat;
- overwegende dat de bepalingen van de V.V. van toepassing blijven zolang ze niet worden afgeschaft of gewijzigd;
- overwegende dus dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de oorspronkelijke V.V. AN/47;
- overwegende dat de V.V. V1655/2020 de wijziging van de voorschriften van de V.V. AN/47 voorziet;
- overwegende dat de bestemming "voorziening" is toegevoegd voor het gelijkvloers;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de V.V. V1655/2020;
- overwegende dat de aanvraag ook een wijziging van de voorgevel voorziet;
- overwegende dat tijdens de uitvoering van de afgeleverde vergunning (1989), reeds een afzonderlijke toegang werd gemaakt (nr. 431) voor het toenmalige gelijkvloerse appartement;
- overwegende dat deze toegang 1m terugspringt achter de gevel;
- overwegende dus dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing) voor wat betreft de plaatsing van de toegang in terugsprong;
- overwegende dat het schrijnwerk van de deur uitgevoerd werd in hout (meranti), in donker bruine kleur, zoals alle andere schrijnwerk in de gevel;
- overwegende dat de terugsprong plaatselijk is en enkel over de breedte van de inkom werd voorzien (1,80m);
- overwegende dat de appartementen op de verdiepingen toegankelijk blijven via de bestaande toegang (nr. 433);
- overwegende dus dat de residentiële autonomie van het goed niet wordt aangetast;
- overwegende dat een binnendeur de praktijk met de gemeenschappelijke hal verbindt;
- 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. 3 (plaatsing) aanvaardbaar is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

- 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 van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 3 (plaatsing) wordt 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: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P541/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Paroisse 91 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Antoine - Elisa Baudot - Delens

Objet / Betreft: pose d'une isolation par l'extérieur avec crépis en façade avant, créer une extension en façade arrière en bardage bois, créer une lucarne en toiture en façade arrière, remplacer les châssis en bois par des châssis similaire, réaménager la zone de recul, placer des panneaux solaires dans le versant avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté 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 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 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 au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/09/2021 ;
- considérant que la demande vise à poser une isolation par l'extérieur avec crépis en façade avant, créer une extension en façade arrière en bardage bois, créer une lucarne en toiture en façade arrière, remplacer les châssis en bois par des châssis similaire, réaménager la zone de recul, placer des panneaux solaires dans le versant avant ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/12/1996 (réf. P.U. 7P/1996) ayant pour objet : « construire une extension latérale à la maison unifamiliale » ;



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: 15/09/2021

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/02/2017 (réf. P.U. P741/2016) ayant pour objet "créer une véranda en façade arrière" ;
- considérant que le projet concerne une maison unifamiliale présentant un gabarit d'un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versant ;
- considérant que le projet rétablit un jardinet dans la zone de recul ;
- considérant que la façade présentait en 1996, un façade en brique rouge ;
- considérant qu'ultérieurement celle-ci a été peinte en blanc comme le bien sis à droite du projet ;
- considérant que le projet prévoit de placer une isolation par l'extérieur avec un crépi lisse ;
- considérant que les baies sont conservées, que les châssis sont remplacés par des châssis en bois et la porte de garage anciennement en bois est prévue en aluminium gris moyen ;
- considérant qu'en terme de volumétrie le projet prévoit une extension sur deux niveaux en façade arrière, le long du mitoyen gauche, une extension au rez-de-chaussée surmontée d'un pan et une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que les extensions seront revêtue d'un bardage bois ;
- considérant que les nouveaux châssis placés seront en aluminium de teinte grise (uniquement en façade arrière) ;
- considérant qu'un bardage en panneau lisse foncé agrémenté ponctuellement les interventions comme la lucarne ou l'extension sur 2 niveaux ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée dépasse de 3m le bien de droite sans dépasser le bien le plus profond à gauche ;
- considérant que l'extension est conforme au RRU titre I art 4 ;
- considérant que le long du mitoyen droit l'extension dépasse ponctuellement de plus de 3m le bien de droite mais sans dépasser le profil du bien de gauche ;
- considérant que le projet est conforme au RRU titre I art 6 ;
- considérant qu'en terme d'aménagement intérieur, l'espace jour est maintenu au rez-de-chaussée, et se compose d'un garage (maintenu), d'un séjour, d'une salle à manger, d'une cuisine et son arrière cuisine, d'un buanderie et d'une chambre de 24m² avec kitchenette et salle de douche ;
- considérant que l'étage est composé de 4 chambres et de deux salles d'eau ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F162/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 72 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Monique Clerdent

Objet / Betreft: placer des stores extérieurs de protection solaire avec caisson devant les fenêtres du 1er et 2ème étage de la façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek:/

Réactions / Reacties: /

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), n°06-02 "Véronèse", approuvé le 16/07/2015 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à placer des stores extérieurs de protection solaire avec caisson devant les fenêtres du 1er et 2ème étage de la façade avant ;
- considérant que les stores sont prévus en gris mandarin (SC0109) et sont équipés de structure en aluminium laqué brun (RAL 8019) ;



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: 15/09/2021

- considérant que le placement de ces stores est justifié par le besoin de protéger l'intérieur du bâtiment des futurs canicules, étant donné que la façade est orientée sud et qu'elle est longuement exposé à l'ensoleillement durant l'été ;
- considérant que ces stores sont munis de caisson de 9,5cm x 9,5cm, intégré dans la largeur de la baie sans dépasser le plan de la façade avant ;
- considérant néanmoins, que le bien est inscrit en catégorie I du P.P.A.S. (bâtiments remarquables et/ou historiques et monuments classés) et est également inscrit à l'inventaire ;
- considérant que le placement de ces stores à l'extérieur occulte l'entièreté des châssis avec leur division et modifie ainsi l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que ces stores auront pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historique et esthétique de la façade avant, d'autant plus que le bien forme avec les bâtiments voisins un ensemble cohérent, du même style architectural ;
- considérant de ce qui précède, 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 DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B671/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 135 1040 Bruxelles

Parc Leopold 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES (HUYGENS)

Objet / Betreft: Installer plusieurs enseignes pour le Lycée Emile Jacqmain aux différentes entrées du Parc Léopold ainsi que sur le bâtiment principal du Lycée.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

8

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- Considérant que le bien est situé en zone de parc, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'Intérêt Culturel, Historique Esthétique et d'Embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
- Considérant que le bien se situe en zone restreinte en matière de réglementation de la publicité et des enseignes du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Vu l'arrêté Royal du 18 novembre 1976 qui classe comme site, conformément aux dispositions de l'arrêté 6 de la loi du 7 août 1931, l'ensemble formé par le parc Léopold et ses abords, à Bruxelles [...];
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - Article 207 §1 al4 du CoBAT : Bien inscrit sur la liste de sauvegarde, en cours d'inscription, classé ou en cours de classement ;
- Considérant qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- Considérant que la demande vise à placer 5 enseignes en tôle métallique imprimée, conformément à la signalétique des écoles de la Ville de Bruxelles, et plus précisément :
 - 1 enseigne de 1600 mm x 800 mm sur pieds, à l'entrée du lycée, dans le parc ;



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: 15/09/2021

- 1 enseigne de 600 mm x 600 mm sur le pilastre droit de l'entrée « 5 », située au croisement de la rue Belliard et de la chaussée d'Etterbeek ;
 - 1 enseigne de 600 mm x 600 mm sur le pilastre droit de l'entrée « principale », située plus haut sur la rue Belliard ;
 - 1 enseigne de 450 mm x 450 mm sur le pilastre droit de l'entrée « 3 », située chaussée d'Etterbeek ;
 - 1 de 450 mm x 450 mm sur le pilastre droit de l'entrée « 4 », située chausse d'Etterbeek ;
- Les enseignes sont boulonnées sur des pattes métalliques fixées dans le support par forage.
- Vu l'avis conforme de la CRMS du 14/07/2021, libellé comme suit :
- Ne pas placer les enseignes de l'entrée 5 et de l'entrée 3. La pose d'une seule enseigne par axe semble suffisante, les entrées 4 et 3 étant contiguës la pose de plusieurs enseignes serait redondant ;
 - Ne pas fixer les enseignes sur les pilastres mais sur les grilles et ce, de manière réversible, par système de serrage ;
 - Se limiter à un format 450 mm x 450 mm pour l'enseigne de l'entrée principale et ne pas la fixer sur le pilastre mais à la partie fixe du portail en ferronnerie par système de serrage et de manière réversible ;
 - Enlever la signalétique existante du Lycée, qui sera obsolète pour éviter d'encombrer l'espace public ;
- Considérant que le parc Léopold est caractérisé par la présence de plusieurs bâtiments publics de grande qualité architecturale ;
- Considérant qu'il est nécessaire d'en marquer la présence et la fonction, s'agissant en l'occurrence d'un établissement scolaire (le Lycée Emile Jacquemin), mais qu'il convient d'en limiter la signalétique au strict minimum afin de ne pas encombrer la quiétude visuelle de ce parc public au demeurant déjà soumis à la présence visuelle importante des constructions qu'il abrite ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- ne pas placer les enseignes de l'entrée 5 et de l'entrée 3 ;
- ne pas fixer les enseignes sur les pilastres mais sur les grilles et ce, de manière réversible, par système de serrage ;
- se limiter à un format 450 mm x 450 mm pour l'enseigne de l'entrée principale et ne pas la fixer sur le pilastre mais à la partie fixe du portail en ferronnerie par système de serrage et de manière réversible;
- enlever la signalétique existante du Lycée .



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: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L400/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Le Tintoret 15 1000 Bruxelles

Rue Le Tintoret 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Isabelle de Moffarts

Objet / Betreft: rénover le logement situé au rez-de-chaussée : supprimer les coupoles de la toiture plate, créer une cour et modifier les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – 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 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à rénover le logement situé au rez-de-chaussée : supprimer les coupoles, créer une cour et agrandir les baies en façade avant ;
- considérant que la demande porte principalement sur les transformations intérieures du logement situé au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande vise à transformer la cuisine existante à l'arrière du logement en cour ;
- considérant que cet aménagement permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur de 17m² ;
- considérant que la cour est placée contre le mur mitoyen contigu au jardin du n°48-50 de la rue Le Titien ;



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: 15/09/2021

- considérant que le projet prévoit de transformer la salle à manger existante situé au centre du logement en cuisine ;
- considérant que les châssis existants en bois en façade avant seront remplacés par des nouveaux châssis en bois de couleur identique mais avec un nouveau profil plus allongé ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'éclairage naturel dans le logement ;
- considérant que le projet prévoit également de supprimer les trois coupoles et d'isoler la toiture plate ;
- considérant que ces modifications n'impactent pas défavorablement l'éclairage naturel des pièces de vies, la suppression des coupoles étant, de plus, balancée par la création de la cour et d'un apport de lumière à l'arrière, côté cuisine ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- fournir des plans de détail du profil des châssis .



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: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R736/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Roger van der Weyden 21 - 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Karim Rafiq

Objet / Betreft: changer la destination du rez-de-chaussée commercial en un duplex 1 chambre et modifier la vitrine.

Enquête publique / Openbaar onderzoek:/

Réactions / Reacties: /

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 et est inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en un duplex 1 chambre et à modifier la vitrine ;
- considérant que la rue Roger Van der Weyden ne se situe pas en liseré de noyau commercial ; que de nombreux rez commerciaux ont été remplacés par du logement, vu que l'activité commerciale de ce quartier est principalement concentrée sur l'avenue de Stalingrad ;
- considérant que ce changement de destination n'a pas d'impact sur la continuité commerciale et est donc acceptable ;



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: 15/09/2021

- considérant que le projet prévoit ainsi au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un logement 1 chambre, en duplex avec le sous-sol, qui se compose d'un séjour de 21.96m², d'une cuisine de 18.30m², d'une chambre de 12.34m² et d'un espace extérieur perméable ; aussi une partie de la cave est transformée en salle de bain avec dressing ;
- considérant que le rez-de-chaussée et le sous-sol sont reliés par un nouvel escalier situé dans la chambre et que l'accès vers les communs du sous-sol a été supprimé ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre II, art.3§1 et 2 *superficie minimale* en ce que la chambre ne respecte pas la superficie minimale de 14m² (12.34m²) ;
- considérant que la dérogation est minime et que la superficie de la chambre est réduite par la création de l'escalier menant à la salle de bain et au dressing ;
- considérant néanmoins, que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en situation existante de droit une partie de la cour était couverte et disposait d'une annexe pour les toilettes ;
- considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe et de rendre cet espace perméable et à l'air libre ;
- considérant que la cour est réaménagée avec des dalles sur plots et des parterres plantés ;
- considérant que l'aménagement projeté est perméable et répond aux prescriptions du RRU, Titre I, art.13 ;
- considérant qu'il résulte du réaménagement de cette zone, que l'intérieur d'îlot est amélioré et répond à la prescription 0.6 du PRAS ;
- considérant qu'en situation existante de droit, le rez-de-chaussée disposait d'une vitrine de présentation en retrait de la façade ;
- considérant qu'en situation existante de fait et projetée la devanture se trouve dans le plan de la façade ;
- considérant que la mosaïque a été remplacée par des carreaux émaillés bruns ;
- considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en bois noir avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que la vitrine est fermée par un volet en pvc brun dont le caisson est intégré à la devanture ;
- considérant que bien que résultant d'une situation de droit (permis de 1952), la devanture actuelle s'intègre assez mal au sein de la façade ;
- considérant le changement d'affectation projeté pour le rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors qu'il conviendrait d'envisager une intervention contemporaine tenant davantage compte de l'allure néoclassique de la façade et des proportions du rez-de-chaussée (comme par exemple aux n° 29 et n° 37) ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification majeure du volume bâti existant ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- revoir la composition de la façade au rez-de-chaussée en tenant davantage compte de l'allure néoclassique de la façade et des proportions du rez-de-chaussée (comme par exemple aux n° 29 et n° 37) ;

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, la dérogation au RRU en ce qui concerne le Titre II, art.3§1 et 2 *superficie minimale* 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: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R603/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de Rollebeek 13 1000 Bruxelles

Rue de Rollebeek 7 - 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VALDIVIA NV (Nguyen Duc)

Objet / Betreft: Régulariser l'utilisation du commerce en restaurant au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble ; régulariser une tente solaire.

Enquête publique / Openbaar onderzoek:/

Réactions / Reacties: /

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Attendu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier du sol en vigueur ;
- Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/10/2003 classant comme ensemble certaines parties des biens sis rue de Rollebeek n° 7-9 et établissant une zone de protection autour de ces immeubles ;
- Attendu que le projet vise à régulariser l'utilisation du commerce en restaurant au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble et à régulariser une tente solaire ;
- Considérant que la demande porte plus particulièrement sur le changement d'affectation de l'annexe arrière classée derrière le n°11, rue de Rollebeek et la régularisation de la tente solaire en façade à rue du n°13, comprise dans la zone de protection de l'ensemble classé ;
- Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 07/07/2021, réf: T.1987.2516/11/RS/ac ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées) et à l'avis non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé) ;



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: 15/09/2021

- Vu l'avis favorable sous conditions de la CRMS formulé en sa séance du 23/06/2021, réf AA/MB/BXL21109_6754_PUN_Rollebeek_7_9_13, conclu comme suit :
« Sur le changement d'affectation de l'annexe arrière classée, la CRMS émet l'avis conforme favorable sous condition suivant :
Le changement d'affectation n'étant pas préjudiciable au maintien de l'annexe arrière classée, la CRMS se prononce favorablement sur le changement d'affectation de cette dernière. Toutefois, afin de garantir la pérennité des éléments intérieurs, classés eux aussi, la CRMS demande qu'aucune installation technique ou autre ne soit fixée sur les charpentes et poutres.
- Sur la régularisation de la tente solaire en façade à rue la CRMS émet l'avis suivant :
Après visite sur place la CRMS a constaté que la situation actuelle n'est pas conforme à la situation qui figure dans la demande. La tente solaire en place ne dénote pas par rapport à ses voisines et son impact sur les perspectives vers et depuis le bien classé ne pose pas de problème. La CRMS peut se prononcer favorablement sur cette situation de fait mais il convient de la mettre à jour dans les documents de régularisation et de vérifier sa conformité aux prescriptions du RRU en vigueur. » ;
- Considérant qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 207 §1. al4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
 - Application de l'art. 237, §1 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« xxx » situé xxx) ;
 - Considérant que la demande concerne un commerce de 172,6 m² au rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble ; que les 2ème et 3ème étages sont occupés par un logement en duplex (89,2 m²) ;
- Considérant qu'il s'agit d'une « maison de commerce » avec une entrée commune pour les deux affectations ;
- Vu l'avis du SIAMU qui conditionne son avis favorable au fait que le logement soit occupé par l'exploitant du commerce au vu de l'absence d'entrées séparées (condition n°3) ; que la note explicative du projet confirme que c'est en effet bien le cas ;
- Considérant que la demande vise à régulariser l'utilisation du commerce en restaurant ; que le commerce est en effet utilisé comme tel depuis 2006 sans permis préalable ;
- Considérant qu'initialement ce commerce était utilisé comme restaurant, qu'il a ensuite été exploité comme bijouterie ;
- Considérant qu'un PV d'infraction a été dressé en octobre 2008 suite à l'installation d'un restaurant turc sans autorisation préalable ; que ce pv fait état de :
« Sans qu'un permis préalable ait été délivré à cet effet, l'utilisation du commerce a été changée en restaurant ; les trumeaux de part et d'autre de la vitrine ont été peints en bleu et rouge ; trois marquises de couleur rouge ont été placées au-dessus des fenêtres du 1er étage ; Une grande enseigne de couleur bleu et rouge avec inscriptions « resto », « taka » et « bar » ainsi que l'image d'un canot ont été placées au-dessus de la devanture. »
- Considérant qu'en mars 2010, une demande de permis de régularisation de ce restaurant a été refusée du fait de l'absence de réaction du demandeur par rapport à la demande du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles et du Fonctionnaire délégué, à savoir « remettre la façade en pristin état et démonter l'enseigne illicite » ;
- Considérant que la commission de concertation de ce précédent dossier était favorable au changement d'utilisation ;



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: 15/09/2021

- Considérant qu'afin de mettre fin à l'infraction, le bien devait être remis en son pristin état ;
- Considérant que le commerce a continué à être exploité par un restaurant jusqu'en 2019-2020 ;
- Considérant que l'arrêté de classement de l'immeuble indique qu'en 2003, la salle arrière était déjà à usage de restaurant, « Le Petit Rollebeek » ;
- Considérant que l'utilisation du commerce en restaurant est compatible avec le logement ;
- Considérant que le restaurant ne dispose pas de terrasses en intérieur d'îlot évitant ainsi des nuisances sonores ;
- Considérant que l'extraction de la hotte des cuisines est installée au sein d'un conduit existant et débouche en toiture ;
- Considérant que le changement d'affectation n'est pas préjudiciable au maintien de l'annexe arrière classée et peut être acceptée ; qu'afin de garantir la pérennité des éléments intérieurs, classés eux aussi, aucune installation technique ou autre ne devra toutefois être fixée sur les charpentes et poutraison ;
- Considérant que la façade ainsi que la devanture ont été peintes en noir ;
- Considérant que la devanture en bois couvre la quasi-totalité du rez-de-chaussée, qu'il ne subsiste qu'un mince trumeau de façade à droite de celle-ci ;
- Considérant que l'ensemble est harmonieux au vu de la largeur de la façade et de la hauteur du rez-de-chaussée ; que le bandeau en pierre marque la limite avec le reste de la façade de teinte claire ;
- Considérant que la teinte de la devanture et de la façade au rez-de-chaussée sont acceptables ;
- Considérant qu'il ne subsiste plus de marquises au premier étage ;
- Considérant que l'enseigne a été supprimée ;
- Considérant que le projet prévoit de placer au rez-de-chaussée une tente solaire noire, surplombant la vitrine et l'entrée du commerce ;
- Considérant que la tente solaire est placée à une hauteur suffisante afin de ne pas constituer une gêne pour les passants (en l'occurrence, à 3,15 m du sol) ;
- Considérant qu'après visite sur place la CRMS a constaté que la situation actuelle semblait toutefois différente de la situation qui figurait dans la demande ;
- Considérant que la tente solaire en place ne dénote pas par rapport à ses voisines et son impact sur les perspectives vers et depuis le bien classé ne pose pas de problème ;
- Considérant que la tente solaire déroge à l'article 10 du titre I du RRU en ce qu'elle ne se situe pas en position ouverte en retrait d'au moins 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison ;
- Considérant qu'il s'agit d'une rue piétonne de 12 m de largeur à cet endroit, que le « trottoir » particulièrement étroit est délimité par une bande de pierre bleue ; que la profondeur de 150 cm de la tente solaire permet toujours le passage indispensable des services de secours ou de livraison ;
- Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;
- Considérant que la tente solaire, en situation de fait, présente trois inscriptions en lettres dorées: 2 inscriptions « VEDETT » aux extrémités et l'inscription « WALLEN » au centre ;
- Considérant qu'il s'agit dès lors d'un support pour la publicité et d'un support d'enseigne ;
- Considérant que le bien se situe en zone interdite pour la publicité et en zone restreinte pour les enseignes ;
- Considérant dès lors que les inscriptions VEDETT ne sont pas autorisables ;
- Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2021

- 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 :

- Rollebeek, 11 : ne fixer aucune installation technique ou autre sur les charpentes et poutraison de l'annexe arrière classée;
- Rollebeek, 13 : corriger les plans de la demande de permis avec la situation de fait de la tente solaire en situation projetée, ne pas dépasser une saillie de 150 cm et y supprimer les publicités.
- Supprimer la sortie d'évacuation pour la chaudière en intérieur d'ilot et la prévoir au sein d'une gaine existante sortant en toiture principale.



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: 15/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1081/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Royale 168 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: FONCIERE DU HAINAUT

Objet / Betreft: transformer la façade arrière et la façade latérale d'un immeuble de bureau avec rez commercial.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Pacheco ZIR n° 11 "Cité administrative" », (n°07-02, approuvé le 18/04/2013) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zones de logements et de commerces au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Hôtel Astoria") ;
- 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 a été introduite en date du 18/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer la façade arrière et la façade latérale d'un immeuble de bureau avec rez commercial ;



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: 15/09/2021

- considérant qu'en date du 26/02/2021 la Ville de Bruxelles a confirmé la régularité du programme suivant sur base des archives :
 - sous-sol : locaux de stockage, locaux techniques,
 - rez-de-chaussée : 1 commerce (agence bancaire), du bureau,
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : du bureau,
 - 4^{ème} étage : 1 conciergerie (1 logement) accessoire à la fonction principale ;
- considérant que le bien forme un ensemble composé de deux parties distinctes par leur esthétique et leur architecture ;
- considérant que le bâtiment situé rue Royale a été construit au 19^{ème} siècle et a subi de nombreuses transformations ;
- considérant que dans les parties arrière (côté rue Vésale), ont été construits des coffres forts sur lesquels reposent des constructions datant de 1973 et une dernière transformation a été autorisée en 1980 ;
- considérant que la façade arrière donne sur une voirie privée donnant accès au parking du bâtiment voisin via une rampe ;
- considérant que la demande concerne uniquement les façades arrière et latérale et les coffres forts ;
- considérant qu'en situation existante la façade arrière est fort peu harmonieuse d'autant plus que la façade en question est composée d'une succession de volumes avec des revêtements différents dans un état de délabrement avancé (béton, enduit, maçonnerie de parements avec briques de tons différents, verre) ;
- considérant que le projet prévoit de réaliser des percements en façade arrière au sous-sol, 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage et 4^{ème} étage,
- considérant que les différents percements résultent d'une part, de la volumétrie extérieure du bâtiment et d'autre part, de l'aménagement intérieur très disparate d'un étage à l'autre ;
- considérant que certaines ouvertures sont rentrantes tandis que d'autres sont sortantes (entourées d'un cadre blanc) ;
- considérant que cette alternance donne du rythme et du contraste à la façade ;
- considérant qu'au niveau des matériaux le projet prévoit une finition de type trespas sur toute la façade arrière-côté gauche, un enduit blanc sur le reste de la façade et un bardage en bois sur la façade arrière en retrait ;
- considérant que les châssis sont en aluminium anthracite, que les garde-corps sont en verre, que des bardages en bois viennent souligner les percements du sous-sol et que des parois ajourées en bois sont placées partiellement devant les baies au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- considérant que le choix des matériaux est conforme à l'article 2.5 (matériaux) du PPAS et assure une cohérence et un caractère contemporain à la composition ;
- considérant que le demandeur a joint au dossier l'accord du propriétaire de la parcelle arrière ;
- considérant que le projet prévoit également de :
 - percer l'ancienne salle des coffres au sous-sol,
 - isoler la façade arrière et latérale par l'extérieur,
 - réaliser des baies en façade latérale ;
- considérant que le projet est conforme aux prescriptions du R.R.U. et du P.P.A.S. ;
- considérant que la demande permet de rendre cette façade arrière plus perméable de façon à ce qu'elle s'intègre mieux dans son environnement tout en apportant un meilleur éclairage naturel aux locaux qu'elle renferme ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be