



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

Réunion du / Vergadering van: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B591/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Boterstraat 21 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: OG - B.V.B.A. (VANDERSANDEN)

Objet / Betreft: Verbouwen en restaureren van het geheel der panden;
gebruikswijzigen van de handelsruimte;
Inrichten van de laatste 2 verdiepingen als een woonfunctie t.b.v. de commerciële exploitant ;
wijzigen van de winkelpui volgens historische staat.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

VERDAAGD.



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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B129/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Bruynstraat 64-70 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: FARH-IMMO - B.V.B.A.

Objet / Betreft: bouwen van een woonblok (GLV+3) voor 15 wooneenheden (2 app.1 slpk, 12 app. 2 slpk en 1 app. 3 slpk) met 15 autoparkeerplaatsen in de ondergrondse verdieping

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/12/2020

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:

2

- 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 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 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- 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 het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in parkgebieden en in woongebied met residentieel karakter van het G.B.P.;
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag ingediend op 14/02/2020 en strekkende tot het bouwen van een woonblok (GLV+ 4) voor 17 wooneenheden (15 app.2slpk, 2app. 3slpk) met 18 parkeerplaatsen in de ondergrondse verdieping;
- gelet dat de oorspronkelijke aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/10/2020 tot 29/10/2020 voor volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken), art.5 (hoogte van de voorgevel), art.10 (uitsprongen aan de gevel), art.11 (inrichting van de inspringstroken) en art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte), afwijking van het B.R.; toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);



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: 21/09/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek 12 reacties uitlokte, uitgaand van de omwonenden, betreffende niet doordachte architecturale integratie van het gebouw, de negatieve impact van de te hoge woondichtheid en het te grote volume op de leefkwaliteit van de wijk op vlak van verkeersdrukte en -veiligheid, parkeermogelijkheden en bijkomend voor de naastliggende woningen op vlak van licht en bezonning, geluid en intimiteit;
- overwegende het ongunstig advies op de oorspronkelijke aanvraag van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 20/10/2020 met referentie C.2020.0626/1/BM/vh;
- overwegende bijgevolg dat de oorspronkelijke aanvraag hiervoor alleen al zou moeten geweigerd worden;
- gelet op het eenparig ongunstig advies van de O.C. van 09/02/2020 op de oorspronkelijke aanvraag;
- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 29/04/2021 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (B.W.R.O.);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een woonblok (GLV+3) voor 15 wooneenheden (2 app.1 slpk, 12 app. 2 slpk en 1 app. 3 slpk) met 15 autoparkeerplaatsen in de ondergrondse verdieping;
- overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, niet van bijkomstig belang zijn en niet volledig tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep en dat ze de afwijkingen van het oorspronkelijke project niet volledig willen opheffen;
- overwegende dat, ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag, er 2 wooneenheden en 3 parkeerplaatsen minder voorzien worden en dat er minder diep en minder hoog gebouwd wordt;
- overwegende bijgevolg dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen worden aan een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies van de overlegcommissie;
- gelet dat de gewijzigde aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 26/08/2021 tot 09/09/2021 voor de volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken), art.5 (hoogte van de voorgevel), art.10 (uitsprongen aan de gevel), afwijking van het B.R.; toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- gelet dat dit openbaar onderzoek 7 reacties uitlokte, uitgaand van de omwonenden, betreffende het feit dat de minieme wijziging t.o.v. het initiële project de situatie niet echt verbetert, de niet doordachte architecturale integratie van het gebouw, de negatieve impact van de te hoge woondichtheid en het te grote volume op de leefkwaliteit van de wijk op vlak van verkeersdrukte en -veiligheid, algemene veiligheid, parkeerproblemen en bijkomend voor de naastliggende woningen gevreesde problemen op vlak van licht en bezonning, geluid en intimiteit;
- overwegende het gunstig advies op de gewijzigde aanvraag van de van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 24/08/2021 met referentie C.2020.0626/3/BM;
- overwegende het advies van Vivaqua van 08/10/2020 met referentie IN1284504OUT823019.;
- overwegende dat het project zich situeert op twee naastliggende percelen, die momenteel braak liggen;
- overwegende dat dit de mogelijkheid heeft om een gemeenschappelijke ondergrondse parking te voorzien;
- overwegende dat de diepte van het perceel eveneens toelaat om van de diepst gelegen zone een gemeenschappelijke tuin te maken;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte) want het bouwwerk is dieper dan het diepst mandelig bouwwerk, zijnde op het gelijkvloers het linkse (nr.72) en vanaf de 1^{ste} verdieping het rechtse (nr.62);
- overwegende dat de bouwdiepte een grote impact heeft op de naastliggende gebouwen, gezien het grote verschil in volume en dat over alle verdiepingen;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag de terrassen niet meer dieper zijn dan de uiterste achtergevel;



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: 21/09/2021

- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag de aansluiting van de achtergevel met de mandelige gebouwen minder diep is;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag de uiterste bouwdiepte over ruim meer dan de helft van de breedte van het gebouw tot 3m90 (en tot 6m op dakniveau) t.o.v. de 8m50 in de oorspronkelijke aanvraag, de diepte van het diepst mandelig bouwwerk overschrijdt;
- overwegende dat op het gelijkvloers het diepst mandelig bouwwerk (links) overschreden wordt van 1m80 (op de scheidingsgrens) tot 3m90;
- overwegende dat ook op de verdiepingen het diepst mandelig bouwwerk (rechts) overschreden wordt van 25cm op de scheidingsgrens en dan van 1m52 tot 2m60;
- overwegende dat er laterale insprongen zijn aan de achtergevel waarbij de buitenste terrassen op minstens 3m afstand zijn van de gemene grenzen en het centrale bouwvolume zich op minstens 5m40 bevindt tot de gemene grenzen;
- overwegende dat het om een dubbele perceel breedte gaat waardoor de uiterste bouwdiepte inclusief de terrassen weinig hinder vormen voor de naastliggende bouwwerken;
- overwegende echter dat er ter hoogte van de aansluiting met de mandelige bouwwerken geen overschrijding in diepte mag zijn tegenover het diepst mandelig bouwwerk en dat er t.o.v. het minst diepe mandelig bouwwerk steeds een laterale insprong moet zijn van minstens 3m van zodra de diepte van het diepst mandelig bouwwerk bereikt is en dit om een harmonieuze aansluiting te vormen en waarbij mogelijke hinder vermeden wordt;
- overwegende dat bijgevolg, mits aanpassing van deze gewijzigde plannen, de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.5 (voorgevelhoogte) want de hoogte van het centrale gedeelte van de voorgevel is hoger dan die van het hoogst mandelig bouwwerk;
- overwegende dat het centrale gedeelte van de voorgevel 2m30 hoger is dan de voorgevelhoogte van het links mandelig bouwwerk (nr.72) en ongeveer 2m met het rechts mandelig bouwwerk (nr.62);
- overwegende dat bovendien dat de voorgevel dat aansluit met de mandelige bouwwerken 35cm lager is dan de laagst mandelige voorgevel, rechts;
- overwegende dat het mogelijk is voor een nieuwbouwproject om de hoogte van de voorgevel af te stemmen op de laagst mandelige voorgevelhoogte om de aansluiting harmonieuzer te maken;
- overwegende dat de glazen borstwering boven op de erker, dat in de oorspronkelijke aanvraag voorzien was, samen met de extra inspringende verdieping verwijderd wordt;
- overwegende dat de hoogte van het centrale gedeelte (erker) zich aflijnt met de kroonlijsthoogte van nr.74;
- overwegende dat de aangepaste voorgevelhoogte zich beter integreert dan in de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.5 (voorgevelhoogte), mits aanpassing van de laagste kroonlijsthoogte af te stemmen op de laagst mandelige kroonlijsthoogte, aanvaardbaar is;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.10 en van art.74 van het B.R. want de erker start op een hoogte van 2m20 in plaats van op een hoogte van minimum 2m50;
- overwegende dat de erker zich in een achteruitbouwzone bevindt;
- overwegende dat de hoogte bijgevolg geen problemen kan veroorzaken voor hulpdiensten op de openbare weg;
- overwegende dat de afwijking miniem is en dat de erker voor extra ruimte en dus voor meer comfort zorgt in de 6 betrokken woningen;
- overwegende dat de erker het bouwkundig karakter van het bouwwerk bepaalt en deel uitmaakt van het geheel;



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: 21/09/2021

- overwegende echter dat gewijzigde aanvraag 1 verdieping minder voorziet t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag, waardoor er een bijkomende afwijking van art.74 van het B.R. ontstaat, want de erker, voor een gebouw GLV+ 3 verdiepingen, mag niet tot de bovenste kroonlijst komen;
- overwegende dat bijgevolg de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.10 en van art.74 van het B.R. aanvaardbaar is, mits de hoogte van de erker beperkt wordt tot de 2^{de} verdieping;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag betrekking heeft op het bouwen van 1244m² i.p.v. 1658m² nieuwe woningen door het weglaten van de bovenste verdieping;
- overwegende dat deze aanvraag dus meer dan 1000m² woning voorziet en dat het daarom gerechtvaardigd is dat de begunstigde bijdraagt tot de evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkeling van de Stad;
- overwegende dat de bestemming van de lasten zal bepaald worden door het college van burgemeester en schepenen, in toepassing van artikel 100§1 van het B.W.R.O.;
- overwegende dat het bedrag van de lasten evenredig is aan het aantal m² woning x €50, namelijk €62200;
- overwegende dat het gewijzigd project 15 i.p.v.17 wooneenheden voorziet waarvan 12 i.p.v. 15 met 2 slaapkamers, 1 i.p.v. 2 met 3 slaapkamers en 2 met 1 slaapkamer;
- overwegende dat de naastliggende gebouwen eengezinswoningen zijn;
- overwegende dat er dus een groot verschil in woondichtheid ontstaat tussen het project en de omliggende gebouwen;
- overwegende dat er ongeveer 45 bewoners mogelijk zijn in het nieuwbouwproject t.o.v. 20 bewoners indien het terrein met 4 gebouwen voor ééngzins- of tweezinswoningen zou voorzien worden;
- overwegende dat alle woningen van het type 'doorzonwoning' zijn, elk voorzien van een privative buitenruimte, gaande van balkon of terras tot tuin;
- overwegende dat de centraal gelegen terrassen in het gewijzigd project, inpandig zijn, waardoor de mogelijke overlast (geluid en intimiteit) bij het gebruik ervan voor de burens minder wordt;
- overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
- overwegende dat er rekening werd gehouden met de oriëntatie van het gebouw voor de indeling van de woningen met de slaapkamers aan de voorgevel, de noord-westgevel;
- overwegende dat elke woning een privative bergruimte heeft in de kelder, naast de gemeenschappelijke ruimtes zoals een fietsenstalling, een ruimte voor afvalcontainers, een onderhoudslokaal en de technische ruimtes;
- overwegende dat het huisvuilbeheer anders is dan dat van de naastliggende woningen, waardoor er mogelijk verkeershinder ontstaat in de straat;
- overwegende dat er mogelijk in het gewijzigd project ook parkeerproblemen ontstaan, ondanks de 15 i.p.v. 18 voorziene parkeerplaatsen, omdat de hoge woondensiteit meer parkeerplaatsen inneemt omwille van een 2^{de} wagen per gezin of het te verwachten bezoek;
- overwegende dat niettegenstaande de gewijzigde aanvraag een versterking zou betekenen van het residentiële aanbod in deze wijk, het project nog steeds niet in verhouding is met de omgeving wat het aantal woningen betreft;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke lichtinval) want de netto lichtdoorlatende oppervlakte in de slaapkamer van app. 1 en app.4 op de 3^{de} verdieping is 3,2m² in plaats van 2,8m²;
- overwegende dat in een nieuwbouwproject, alle bewoonbaarheidsnormen bepaald door de Gew.S.V., absolute minimumnormen zijn en daarom dienen nageleefd te worden om het wooncomfort in de toekomst te verzekeren;
- overwegende dat bijgevolg de afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke lichtinval) niet 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: 21/09/2021

- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag de afwijking van de Gew.S.V., Titel IV, art.7 (parkeerplaatsen) verdwijnt want er worden er 2 voorzien voor voertuigen voor personen met beperkte mobiliteit (PMR);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de gevel esthetisch anders aanpakt door visueel 3 delen te creëren met links en rechts, aansluitend op de naastliggende bebouwing, een bouwprofiel van GLV+ 2 verdiepingen met (gedeeltelijk) hellend dak, terwijl er centraal een GLV+3 verdiepingen met plat dak wordt voorzien;
- overwegende dat deze bouwprofielen zich beter integreren t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende echter dat het gebouw binnenin in 2 werd opgesplitst met 2 aparte ingangen en dus 2 verticale circulaties voorziet, waarbij de lift die aanwezig was in de oorspronkelijke aanvraag verdwijnt;
- overwegende dat de linker ingang, ook de toegang is voor het gemeenschappelijk fietsenlokaal op het gelijkvloers en de tuin;
- overwegende dat dit niet zo praktisch is voor de 8 woningen die zich in het rechter bouwdeel (B) bevinden, want om die gemeenschappelijke functies te bereiken dienen de bewoners eerst het rechterbouwdeel te verlaten via de straat of de kelder;
- overwegende dat het project wat materiaalgebruik betreft, gevelbekleding in blauwe hardsteen op het gelijkvloers en metselwerk in een lichte grijze tint voor de verdiepingen voorziet;
- overwegende dat daarnaast accenten en dakbekleding van getinte (zwart of bronskleurig) zinkpanelen voorzien zijn en schrijnwerk in zwart PVC;
- 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:

- de **bouwdiepte langs de gemene grenzen te beperken, zodat er geen overschrijding is van het diepst mandelig bouwwerk en zodat er minstens een laterale insprong is van 3m tot het minst diep mandelig bouwwerk van zodra de diepte van het diepst mandelig bouwwerk bereikt is;**
- de **aansluiting van de kroonlijsthoogte met de naastliggende gebouwen, gelijk te stellen met de kroonlijsthoogte van de laagst mandelige voorgevelhoogte;**
- de **erker te beperken in hoogte t.e.m. de 2^{de} verdieping;**
- het **centrale volume vanaf de derde verdieping aan de achtergevel in diepte te beperken tot de minste diepe geveldiepte;**
- de **wooneenheden (app. B0.3, A1.1, A2.1, A3.1, A3.2, B3.3) opnieuw in te richten ten gevolge van de hierboven gevraagde aanpassingen zodat er geen afwijkingen ontstaan op de woonbaarheidsnormen (Titel II van de Gew.S.V.);**
- de **netto lichtdoorlatende oppervlakte in de slaapkamer van app. 1 en app. 4 op de 3^{de} verdieping te verhogen tot minimum 2,8m²;**
- het **aantal woningen beperken tot maximaal 12 en bijgevolg eventueel het volume van het gebouw verkleinen;**
- de **fietsenstalling in verhouding brengen met het aantal bewoners pro rata 1 fiets per slaapkamer en 2m² per fiets;**
- de **gemeenschappelijke functies en de tuin gemakkelijk toegankelijk te maken voor alle wooneenheden door het gelijkvloers aan te passen;**
- de **toegangshelling naar de garage moet opnieuw bestudeerd worden om te verzekeren dat deze bruikbaar is zonder een nieuwe afwijking te genereren in volume;**
- de **mogelijkheid bestuderen om de plannen aan te passen in functie van de oriëntatie;**



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: 21/09/2021

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., Titel I, art.4 (bouwdiepte), art.5 (voorgevelhoogte), art.10 (uitsprongen) en van art.74 van het B.R. 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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F636/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Papenhoutlaan 67 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Grondregie van de Stad Brussel

Objet / Betreft: Gewijzigde bouwaanvraag voor het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw en herbestemmen tot een appartementsgebouw met 11 wooneenheden (04/PFD/681362).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ONTHOUDING:

Stad Brussel want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.

MEERDERHEIDSADVIES :

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

- overwegende dat het onroerend goed is gelegen in typisch woongebied volgens het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd bij regeringsbesluit van 03/05/2001;
- overwegende dat er een bijzonder bestemmingsplan van kracht is, meer bepaald het BBP nr. 50-01 Wijk Van Praet;
- overwegende dat de vorige bouwvergunning 04/PFD/681362 werd afgegeven op 10/07/2019 voor het verbouwen en herbestemmen van een bestaand kantoorgebouw (politiebureau) tot een woongebouw met 11 appartementen;
- overwegende dat het onderhavige verzoek tot wijziging van de bouwvergunning tot doel heeft bepaalde wijzigingen aan te brengen in de vorige vergunning, wegens verschillen tussen de rechtstoestand en de feitelijke toestand;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan de speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:
 - toepassing van het bijzondere voorschrift 1.5.2°: Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in woongebied met residentieel karakter;
 - toepassing van het artikel 153 §2.12&3 van BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 6: hoogte van het dak;
 - toepassing van het artikel 155 §2 van het BWRO, afwijking op het bijzonder bestemmingsplan (WijkVan Praet), i.v.m. het aantal verdiepingen van het bouwwerk;



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: 21/09/2021

- overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 26/08/2021 en 09/09/2021;
- overwegende dat de bestaande toestand in de vorige vergunning een kroonlijsthoogte aangaf die 40 cm lager was dan de bestaande feitelijke toestand;
- overwegende dat de oorspronkelijk toegestane vloer met plat dak ook 40 cm hoger is;
- overwegende dat het BBP voorschrijft dat de bouw van een derde verdieping (4e bouwlaag) voor een hoekpand is toegelaten, op voorwaarde dat deze ten minste 1,20 m inspringt van de voorgevel;
- overwegende dat hier een 5e bouwlaag wordt toegevoegd (het gelijkvloers meegerekend), en wel 40 cm hoger ten opzichte van de eerder toegestane toestand, wat een afwijking impliceert van het BBP;
- overwegende dat het BBP een maximale kroonlijsthoogte voorschrijft (11,50 m boven het referentieniveau nul); dat het gewijzigde project deze niet overschrijdt;
- overwegende dat het hoekgebouw aan de andere kant van de Papenhoutlaan een gelijkaardig bouwprofiel heeft (gelijkvloers + 3 verdiepingen + teruggetrokken verdieping);
- overwegende dat deze afwijking van de BBP, wat de teruggetrokken verdieping betreft, gerechtvaardigd en derhalve aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag, inzake het bouwprofiel, eveneens afwijkingen genereert van artikel 5 en artikel 6, van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), meer bepaald, inzake de hoogte van de voorgevel en de hoogte van het dak;
- overwegende dat de voorgevel van het bestaande gebouw reeds licht hoger is dan die van de naastgelegen bouwwerken; dat deze voorgevel opgehoogd wordt om hierachter een terras te voorzien;
- overwegende dat het nieuwe teruggetrokken volume het bouwprofiel van het hoogst gelegen mandelige dakprofiel overschrijdt;
- overwegende dat het bouwprofiel van dit hoekpand correcte proporties behoudt ten aanzien van de infrastructuur waaraan het gelegen is, meer bepaald het kruispunt van de Versailleslaan, de Pagodelaan en de Papenhoutlaan;
- overwegende dat deze afwijkingen van de GSV minimaal blijven en dus aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het gewijzigde project een bestaande kelder in het gebouw omvat, en dat daar afzonderlijke kelders zijn ingericht;
- overwegende dat de benedenverdieping wordt heringericht rekening houdend met een structurele versterking, de verplaatsing van privébergruimten in de kelder, de creatie van bergruimten en gemeenschappelijke lokalen, de verplaatsing van fietsenstalling en parkeerplaatsen;
- overwegende dat er moet voor worden gezorgd dat alle elementen en uitrustingen die nodig zijn voor de goede werking van het gebouw, functioneel en gemakkelijk toegankelijk blijven;
- overwegende dat de afwerking van de garagedeur aan de buitenzijde is gewijzigd van touwlatten in verticale aluminium lamellen, zonder het algemeen aanzicht van de gevel fundamenteel te wijzigen;
- overwegende dat de gewijzigde vergunningsaanvraag ter indicatie informatie bevat over de technische wijzigingen en de interne organisatie in de appartementen, dat de stedenbouwkundige voorschriften inzake woonbaarheidsnormen worden nageleefd en dat de appartementen functioneel blijven;

GUNSTIG advies.



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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C633/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Champ de l'Eglise 53 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ABMES - A.S.B.L. (Mamadou)

Objet / Betreft: modifier la destination du commerce (257m²) en équipement pour un centre culturel avec des extensions dans le sous-sol et au rez-de-chaussée (total 737m² d'équipement) (partiellement déjà réalisé).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 3

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:

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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B593/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Baksteenkaai 38 – 40 1000 Brussel
Baksteenkaai 48 - 50 1000 Brussel
Zeehondstraat 20 – 22 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Baksteenkaai - B.V.B.A. (Nigel)

Objet / Betreft: bouwen van een woonproject met 20 wooneenheden met op het gelijkvloers 79m² kantoor en 1248 m² handel (opgesplitst in 2 units, waarvan 1 restaurant van 290m²), een gemeenschappelijk groendak op de 1ste verdieping en een ondergrondse parking voor 24 wagens na het slopen van het grotendeel van de bestaande gebouwen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 26

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

VERDAAGD.



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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F570/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Place Fontainas 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de bruxelles

Objet / Betreft: Installer une toilette publique

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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:

- considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et en partie en réseaux viaire ;
- considérant que la demande vise à installer une toilette public au niveau de la place Fontainas ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de commission de concertation pour le motif suivant :
 - En application de la prescription 21 du P.R.A.S. : la demande se situant en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.
- considérant l'article 102 du CoBAT relatif au permis à durée limitée ; que le délais de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur le permis ; que le permis ne peut être prorogé ; qu'au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ;
- considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée ; que son article 1 mentionne au point 11 que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans ;

6



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: 21/09/2021

- considérant que l'enquête publique, d'une durée de 15 jours, s'est déroulée sur le territoire de la commune de Bruxelles ville entre le 26/08/2021 et le 09/09/2021 pour le motif suivant :
 - En application de la prescription 8.4 du P.R.A.S, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations ;
- considérant qu'il n'y a pas eu de réclamation lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande ;
- considérant que la zone d'implantation de la toilette publique est actuellement un terrain vide recouvert de dolomie composé de mobilier urbain type banc ; et d'une bande engazonnée et plantée d'arbres ;
- considérant que l'objet de la demande se situe dans une parcelle cadastrée « 1686K » ; et que cette parcelle a fait l'objet de grands travaux de réaménagement dans le cadre du contrat de quartier durable « Jardin aux fleurs » ; que le projet consiste en l'aménagement d'espaces verts à l'extrémité sud de la zone piétonne ainsi que la création de logements et d'équipements pour les plus petits ;
- considérant que le modèle proposé est un sanitaire au nettoyage semi-automatique de type « Sac Evo 1H » est accessible aux PMR ; qu'il s'agit d'un édicule monobloc de forme rectangulaire en béton préfabriqué ;
- considérant que le design est conçu pour limiter les dimensions extérieures au strict minimum (254 x 239 x 260 cm) ; que les matériaux proposés se composent d'un habillage de tôles en inox avec motif « terre craquelée », que ce motif a également été installé sur les kiosques commerciaux du piétonnier (Place de la Brouckère & Boulevard Anspach) ;
- considérant que le projet prévoit une couverture en dalle de béton étanche avec un bandeau métallique de couleur gris RAL 7016 ;
- considérant qu'il est prévu un revêtement en béton gris finition polie pour les murs intérieurs de la toilette publique et un revêtement en béton matricé peint pour le sol de la cabine ;
- considérant que l'édicule projeté se compose d'une porte acier peinte RAL 7016 avec une fermeture en ventouse , une serrure de condamnation, d'un système de signalétique en 4 langues et d'un voyant lumineux (libre/occupé/hors service) ;
- considérant que la toilette publique est raccordée au réseau d'égout et d'alimentation en eau et en électricité de la ville ;
- considérant que la Ville (gestionnaire) assure l'entretien et régulier de cette infrastructure ;
- considérant que l'objectif du projet est de :
 - répondre à la politique inclusive en matière de mobilier sanitaire et y offrir une accessibilité gratuite aux hommes, femmes et personnes à mobilité réduite ;
 - répondre à la politique d'amélioration des nuisances causés par l'urine sauvage ;
- considérant que le nouvel édicule est projeté dans le cadre d'une politique contre l'urine sauvage qui a été annoncé par la ville de Bruxelles dans son programme de politique générale 2018-2024, qu'à cette fin, elle souhaite agrandir son réseau de toilettes et d'urinoirs publics sur base d'un inventaire des points noirs d'urine sauvage ;
- considérant qu'un appel a également été lancé en février 2021 vers les commerçants et le secteur HoReCa afin que certains établissements puissent mettre leurs toilettes gratuitement à disposition du grand public ; et qu'en contrepartie, la Ville de Bruxelles leur attribuera une prime destinée à couvrir l'utilisation et le nettoyage de celles-ci ;
- considérant que la Ville de Bruxelles souhaite renforcer son réseau de toilettes publiques semi-autonettoyantes dans l'espace public afin d'offrir à ses habitants et visiteurs une solution, dans ce cadre, en dehors des heures d'ouvertures des commerces et HoReCa ;
- considérant que l'habillage de l'édicule sanitaire est identique aux kiosques commerciaux installés sur le piétonnier ; que ce choix permet d'harmoniser l'ensemble des infrastructures publiques ; que la Ville de Bruxelles souhaite, à juste titre, harmoniser l'ensemble des édicules à implanter, afin de permettre une identification aisée de l'équipement au public ;



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: 21/09/2021

- considérant qu'afin de garantir l'utilisation et la visibilité optimale de ces infrastructures, les implantations sont définies à proximité des passages importants du centre-ville ;
- considérant que le revêtement des abords de l'édicule n'est pas précisé dans la demande ;
- considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition);
- considérant qu'il aurait été intéressant d'opter pour une toiture végétalisée afin d'améliorer la gestion de la rétention d'eau et renforcer la présence de la nature et de la biodiversité en ville ; que cette solution pourrait être proposée pour l'ensemble des édicules sanitaires ;
- considérant que le projet améliore de manière significative la propreté publique et profite à tous les usagers de l'espace public ; qu'il permet l'accessibilité de l'équipement prévu aux PMR ; que le projet est conforme au bon aménagement des lieux ;
- considérant le désir de la Ville de Bruxelles de mener une politique inclusive ; dès lors ces toilettes publiques doivent être gratuitement accessibles aux hommes/femmes/x et PMR (personnes à mobilité réduite) ;
- considérant que l'édicule s'implante relativement bien dans le site et ne représente pas un obstacle pour les cheminement piétons et cyclables ;
- considérant que les objectifs sont louables et que la demande est justifiée; que l'équipement projeté répond à une demande concernant ce type d'infrastructure urbaine ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- planter les abords du sanitaire par des plantations basses.



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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F161/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Fripiers 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.M.S. - S.P.R.L.

Objet / Betreft: étendre un appart hôtel de 9 unités au 5ème étage du bloc II de la galerie du Centre au 6ème étage afin d'aménager 17 chambres supplémentaires, impliquant un changement de destination de bureau en hôtel.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans plusieurs zone de protection autour de plusieurs biens classés ;
- 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 le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/02/2021 ;



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: 21/09/2021

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 04/08/2021 ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/02/2019 (réf. P.U. F455/2018) ayant pour objet "changer la destination du 5^{ème} étage, du bloc en intérieur d'îlot de la galerie du centre, de bureau en appart-hôtel (8 studios et 1 appart. 1 ch.) (mise en conformité) ;
- considérant que la demande vise à étendre un appart hôtel de 9 unités au 5^{ème} étage du bloc II de la galerie du Centre au 6^{ème} étage afin d'aménager 17 chambres supplémentaires, impliquant un changement de destination de bureau en hôtel ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacités comprise entre 21 et 50 chambres)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la galerie du centre se compose de 3 bâtiments : un, à front de la rue des Fripiers aux n°15-17 ; un au centre et un à front de la rue de la Fourche ;
- considérant que le bâtiment concerné se situe en intérieur d'îlot et est accessible depuis la galerie commerçante via les rues de la Fourches et des Fripiers ;
- considérant que la présente demande vise à étendre l'hôtel du 5^{ème} étage au 6^{ème} étage en vue de porter l'hôtel à 26 chambres ;
- considérant que le plateau concerné est actuellement affecté et exploité en tant que bureau ;
- considérant que le 5^{ème} étage a une superficie de plancher de 425m², avec 9 unités d'appart hôtel, dont 8 studios et 1 appartement 1 chambre ; et que le 6^{ème} étage a également une superficie de plancher de 425m², avec 17 chambres supplémentaires ;
- considérant que l'extension de cet hôtel est compatible avec les prescriptions du PRAS ;
- considérant que ces 2 niveaux sont desservis par 2 ascenseurs et 2 cages d'escalier ;
- considérant cependant, que la demande porte sur un appart-hôtel mais que les chambres proposées ne correspondent pas à cette appellation ;
- considérant en effet qu'il s'agit plus précisément de :
 - 7 chambres de 16 m² avec sanitaire ;
 - 7 chambres de 19 m² avec sanitaire, coin repas et espace cuisine ;
 - 1 chambre de 21 m² avec coin salon et sanitaire ;
 - 1 chambre de 25 m² avec coin salon et sanitaire ;
 - 1 chambre de 30 m² avec coin salon, espace cuisine, coin repas et sanitaire ;
- considérant que toutes les chambres ne possèdent donc pas un séjour, un espace de cuisine et un coin repas à côté de la chambre et du sanitaire ;
- considérant que chaque chambre d'un appart-hôtel doit permettre de se loger, de cuisiner et de manger sur place ;
- considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans afin de se conformer à la notion d'appart-hôtel ;
- considérant que la gestion des unités se fera sur site par un gestionnaire responsable 24h/24 ;
- considérant qu'il n'y a pas de réception située dans l'immeuble ;
- considérant que les cages d'escalier et les ascenseurs sont communs aux autres utilisateurs de l'immeuble ;
- considérant que cet appart-hôtel ne bénéficie pas de services tels que bagagerie, accueil, local vélo, local d'entretien, local poubelle... ;
- considérant que la note explicative ne justifie pas le manque de ces équipements ;
- considérant que la note explicative ne justifie pas les dérogations au titre 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- considérant que cette réglementation s'applique aux immeubles à usage d'appart-hôtels dont les locaux accessibles au public ont une superficie nette totale d'au moins 200 m² lors de travaux de rénovation ayant pour impact la modification de la destination des lieux ;



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: 21/09/2021

- considérant que la porte d'accès au couloir de distribution des chambres s'apparente à une porte d'entrée, que son vantail ne présente pas un libre passage de minimum 0,95 m, qu'elle déroge à l'article 6 du règlement ;
- considérant que le couloir a une largeur de 1,35 m sur une longueur de 25,60 m ; qu'il déroge dès lors à l'article 9 du règlement ;
- considérant que les portes des chambres ne présentent pas un libre passage de minimum 0,85 m, qu'elles dérogent dès lors à l'article 10 du règlement ;
- considérant que les ascenseurs existants sont conservés (dimension mesurée sur plan : 1,10m x 1,10m), qu'ils ne répondent pas aux dimensions minimales prescrites à l'article 11 du règlement ;
- considérant qu'il n'y a pas un wc accessible aux PMR parmi les deux wc communs, que le projet déroge dès lors à l'article 13 du règlement ;
- considérant que le projet ne propose pas une chambre accessible aux PMR comme requis à l'article 14§4 ;
- considérant que les plans transmis ne permettent pas d'appréhender l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) du bâtiment et notamment du rez-de-chaussée jusqu'aux ascenseurs, que les dérogations au RRU ne peuvent donc être fondées ;
- considérant de ce qui précède que le projet, moyennant les conditions ci-dessous, répond aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que cette nouvelle destination permet d'apporter une occupation pérenne et d'apporter un contrôle social pour ce bâtiment partiellement occupé ;
- considérant de ce qui précède, que le changement de destination est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptation, 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 à condition de :

- revoir l'aménagement des chambres afin de se conformer à l'appellation d'appart-hôtel ;
- revoir le projet afin de supprimer les dérogations aux articles du titre 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ou justifier la demande de dérogations au vu de l'accessibilité du rez-de-chaussée ;
- prévoir des locaux pour les services suivants : bagagerie, accueil sur place, local vélo, local entretien, local poubelle, ... ou justifier leur absence via des solutions alternatives pérennes ;
- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande.

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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B85/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Petite rue au Beurre 16 1000 Bruxelles
Rue au Beurre 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Didier Arts

Objet / Betreft: aménager un triplex 2 chambres du 2ème au 4ème étages ; modifier les façades avant et arrière, devanture comprise ; aménager un accès indépendant pour le logement ainsi qu'un escalier extérieur et une terrasse en intérieur d'îlot ; et apporter des travaux structurels intérieurs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/10/2020

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

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 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 d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- 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 zone d'habitation, en liserée de noyau commercial, en zicheel et en espace structurant au PRAS ; et dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;



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: 21/09/2021

- considérant que le bien est repris dans 10 zones de protection autour d'un bien classé et dans la zone de protection Unesco Grand-Place ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 31/01/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2020 ;
- vu la demande initiale, introduite le 07/02/2020 et visant à changer l'utilisation d'un commerce de détails (bijouterie) en magasin de thé avec dégustation sur place du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage inclus ; aménager un logement de fonction aux 3^{ème} et 4^{ème} étages du n°22 de la rue au Beurre ; et transformer la devanture commerciale au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2020 au 08/09/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 22.1. (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) du PRAS ; application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ; dérogations au règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) et au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- considérant que la programmation et les travaux projetés ne s'inscrivaient pas dans les biens existants ; et n'étaient par conséquent pas acceptables en l'état ;
- considérant que les travaux projetés dénaturaient les biens de composition néoclassique, ne maintenaient pas les structures existantes ; aussi les perspectives vers la Grand-place étaient impactées par le concept architectural ;
- considérant que la programmation en termes commerciales et de logement n'était ni en adéquation avec les biens ni avec le quartier ;
- considérant que la gestion du rez-de-chaussée ne permettait pas de retrouver un accès indépendant pour le logement ce qui ne permettait pas une utilisation optimale de niveaux et surtout leur indépendance ;
- considérant de ce qui précède, que la Commission de concertation du 28/10/2020 a émis un avis défavorable sur la demande initiale ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 11/06/2021, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 17/08/2021 ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée vise à aménager un triplex 2 chambres du 2^{ème} au 4^{ème} étage ; modifier les façades avant et arrière, devanture comprise ; aménager un accès indépendant pour le logement ainsi qu'un escalier extérieur et une terrasse en intérieur d'îlot ; et apporter des travaux structurels intérieurs ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet de la demande, visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et implique de nouvelles dérogations ;
- considérant dès lors, que le projet modifié doit être soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial), application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/09/2021

En ce qui concerne l'historique du bâti :

- considérant que tant les archives que l'historique des domiciliations permettent d'affirmer la présence du commerce uniquement aux rez-de-chaussée et aux 1^{er} étages et du logement à partir des 2^{ème} étages ;
- considérant dès lors, que la situation de droit à prendre en considération est commerce sur les 2 premiers niveaux et logements pour le reste des maisons ;

En ce qui concerne la composition du bâti et son historique :

- considérant que la petite rue au Beurre, n°16 se compose d'un R+2+T (niveau sous toiture = façade à pignon) ;
- considérant que la rue au Beurre, 22 se compose d'un R+3+T ; la toiture est à versants côté rue et plate en son centre ;
- considérant que la vitrine actuelle au n°22, de la rue au Beurre résulte d'une demande de permis d'urbanisme, repris sous la référence 50B/99, dont l'objet était de transformer la façade au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; et que la vitrine du n°16 de la petite rue au Beurre résulte du permis de 1977 (TP.85505) ;
- considérant que les 2 parcelles sont couvertes au rez-de-chaussée ; la couverture de la cour au n°22 date de 1899 (TP801) et celle du n°16 apparaît déjà dans les plans de 1923 (TP27285) ;

En ce qui concerne la programmation du projet modifié :

- considérant que le programme projeté se définit comme suit : 1 commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; et 1 triplex à partir du 2^{ème} étage ; plus précisément :
 - au sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée : au n°16 : reconfiguration des espaces : nouvelle cage d'escalier au n°16, ouverture d'une large baie entre les 2 parcelles afin d'offrir un large espace dédié à la vente au détail ; on retrouve également à ce niveau, un stock et des sanitaires ; ainsi qu'une entrée indépendante pour le logement ;
 - au 1^{er} étage : le commerce ;
 - au 2^{ème} étage : salon et salle à manger ;
 - au 3^{ème} étage : 1 chambre et 1 grenier ;
 - au 4^{ème} étage : 1 chambre ;
- considérant qu'il s'agit de 2 maisons dont les biens sont destinés à du commerce aux 1^{er} et 2^{ème} étages et logement aux étages ;
- considérant que la demande modifiée vise à modifier la répartition et à limiter le commerce sur les 2 premiers niveaux et à retrouver un logement sous forme de triplex à partir du 2^{ème} étage ;
- considérant que la programmation projetée s'inscrit dans les intentions du PRAS démographique ;
- considérant de plus, que le projet modifié prévoit de rétablir un accès séparé pour le logement ; le projet permet ainsi une autonomie des fonctions au sein de ces 2 maisons ;
- considérant que ce nouveau logement est conforme au RRU, Titre II et aux besoins résidentiels de la zone ;
- considérant qu'on notera, en termes d'environnement commercial, que le projet se situe dans un quartier abritant principalement des bijouteries, magasins de souvenirs, chocolateries/biscuiteries et des établissements de type Horeca (pas moins de 16, dont 4 salons de thé dans un rayon de 100 mètres autour du projet) ; aussi, l'exploitation d'un snack supplémentaire à cet endroit serait de nature à renforcer la présence d'établissements de même type dans le quartier, limitant le choix pour le consommateur ; ainsi, cette situation irait à l'encontre de certains objectifs poursuivis pour la zone Unesco, à savoir : le maintien du commerce de détail et la limitation des commerces de type Horeca ;
- considérant la volonté de conserver un équilibre commerciale, d'autant plus, que l'impact du Covid a pu montrer que les commerces de type HoReCa et tournée vers le tourisme sont les plus impactés avec la crise ;



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: 21/09/2021

- considérant ainsi que le projet modifié conserve un commerce de détails davantage compatible avec du logement ;
- considérant que le projet modifié permet de conserver une dynamique et un contrôle social dans la zone ; et que par conséquent, le programme projeté est acceptable ;

En ce qui concerne le volume et l'esthétique du projet modifié :

- considérant que le projet ne modifie pas le gabarit actuel qui est conservé ; les seules interventions réalisées sont le remplacement de la couverture de la toiture qui sera isolée et l'installation d'un escalier extérieur, une petite terrasse afin d'accéder au nouveau logement ;
- considérant que la couverture de la cour et la construction de la cage d'escalier et de la terrasse induisent des dérogations au RRU, Titre I, 4 et 12, en ce que la totalité de la parcelle est construite au niveau du rez-de-chaussée et en ce que l'escalier et la plate-forme comble la partie de la parcelle du n°22 ;
- considérant que cette parcelle est enclavée de hauts murs mitoyens et que ces aménagements n'auront pas d'impact négatifs sur les biens contigus ;
- considérant que la couverture de la cour permet également la bonne gestion du commerce ;
- considérant en ce qui concerne l'escalier et la terrasse, que ces éléments participent à l'autonomie et au confort du logement ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 12 sont acceptables ;
- considérant en ce qui concerne les volumes de la toiture et des charpentes, que le projet maintient les charpentes actuelles et que seuls certains éléments seront remplacés ;
- considérant que le projet modifié rétablit une devanture et des baies au 1^{er} étage davantage en harmonie avec l'architecture des biens et ne maintient de l'ancienne devanture que la casquette qui constitue un élément structurel qui ne peut être supprimé ;
- considérant qu'il y a cependant lieu de matérialiser davantage la verticalité en supprimant une baie à chaque extrémité au 1^{er} étage ; afin de matérialiser davantage de maçonnerie ;
- considérant que ce projet modifié constitue une réelle amélioration au niveau de la perspective depuis l'église Saint-Nicolas ;
- considérant que l'ensemble des menuiseries des étages ont été remplacées au moyen de châssis en bois reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ;
- considérant qu'il est préférable de prévoir des châssis de couleur claire – RAL9001 ;
- considérant que la nouvelle porte d'entrée du logement est en aluminium ; que les plans fournis ne permettent pas d'apprécier son esthétique ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de fournir un détail de son esthétique ;
- considérant que la nouvelle composition de la devanture inclut un volet ce qui est conforme au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant cependant, qu'il y a lieu de s'assurer que les volets seront ajourés ;
- considérant de ce qui précède, que le projet modifié répond aux objectifs de revitalisation de la zone Unesco, en rétablissant une harmonie et une valorisation des biens à valeurs patrimoniales ; ainsi le projet modifié est acceptable ;

En ce qui concerne les transformations intérieures du projet modifié :

- considérant que les interventions projetées consistent principalement au niveau de toutes les circulations verticales, elles sont principalement démolies et remplacées avec modification de leurs emplacements ; mais le projet modifié maintient partiellement la cage d'escalier du n°22 ; ce qui représente une plus-value au projet ;
- considérant que les planchers sont maintenus avec des impacts dus au déplacement des cages d'escalier ; des travaux de consolidations sont ainsi prévus ;
- considérant que les 2 parcelles communiquent à chaque niveau afin de pouvoir agencer le nouveau logement de manière optimale ; à l'exclusion du dernier niveau de chaque maison ;



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: 21/09/2021

- considérant que le rez-de-chaussée est largement ouvert au moyen d'une grande ouverture dans le mitoyen, ce qui implique une dérogation au RCUZ, art.7§5 ;
- considérant que cette ouverture se justifie étant donné la configuration des lieux ; ainsi la dérogation susmentionnée 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 des châssis dans une couleur blanche - RAL 9001 ;
- fournir un détails des menuiseries de la devanture et de la porte d'entrée ;
- supprimer une baie à chaque extrémité au 1^{er} étage ; afin de matérialiser davantage de maçonnerie ;

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.4 et 12, au RCUZ, art.7§5 en ce qui concerne la couverture de la cour, la cage d'escalier extérieur et la terrasse ainsi que le percement du mur mitoyen au rez-de-chaussée 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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S123/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Sarriette 41 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Pierre Van de Voorde

Objet / Betreft: rehausser un immeuble comportant initialement 2 appartements et aménager 2 logements supplémentaires, créer des extensions en façade arrière, supprimer un emplacement de stationnement, créer un local vélo .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS MAJORITAIRE :

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) arrêté par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°50-30, 50-31 « Quartier de l'Avenue de Versailles » entré en vigueur en date du 07/04/1969 ;
- considérant que le bien est situé en « zone de construction d'habitations en ordre continu » au PPAS avec un gabarit de base établi comme « rez-de-chaussée avec garage + 2 niveaux » ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à rehausser un immeuble comportant initialement 3 unités de logement et aménager 1 logement supplémentaire, créer des extensions en façade arrière, supprimer un emplacement de stationnement, créer un local vélo ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation au PPAS art 10 ;
- vu l'absence de réaction ;

9



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: 21/09/2021

- considérant que l'unique permis d'urbanisme délivré pour cet immeuble date de 1964 et concernait la construction de l'immeuble ;
- considérant que la situation de fait ne correspond pas entièrement à la situation de droit, notamment au vu du fait qu'une toiture plate a été réalisée au niveau du bâtiment principal en lieu et place de la toiture à deux versants prévue au permis d'origine ;
- considérant cependant que la situation de fait semble être inchangée depuis la construction du bâtiment dont l'exécution s'est écartée légèrement du projet ;
- considérant que le bâtiment, dans sa situation actuelle, se compose de deux places de parking et un logement de 18m² dénommé « atelier-chambre » au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres au premier étage et un appartement une chambre avec terrasse au deuxième étage ;
- considérant que le bien comporte 3 unités distinctes de manière continue de 1971 à 2019 ;
- considérant que le projet prévoit un logement de type studio et trois appartements deux chambres ;
- considérant que le projet prévoit une rehausse d'un étage afin d'y aménager un appartement supplémentaire ;
- considérant néanmoins que le projet déroge à l'article n°10 du PPAS en ce qu'un niveau supplémentaire est prévu alors que le PPAS ne prévoit cette possibilité, pour les immeubles de ce type, que « pour autant qu'au moins à partir de la façade principale, il soit affecté à usage de garages et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2,20 m. »
- considérant que le projet remplit la 1^{ère} condition en ce que le rez-de-chaussée est, partiellement du moins, affecté à usage de garages ;
- considérant néanmoins que la 2^{ème} condition n'est pas remplie, la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée étant de 2,6m en lieu et place des 2,2m prescrits qui auraient permis de faire un étage supplémentaire tout en étant conforme au PPAS ;
- considérant néanmoins qu'un logement existe au niveau du rez-de-chaussée et que ce-dernier possède un droit acquis ;
- considérant que ces 2,6m de hauteur sous-plafond sont bénéfiques pour le logement en question car ils augmentent l'habitabilité de ce-dernier ;
- considérant que la construction de l'immeuble est antérieure au PPAS ;
- considérant que malgré ce dépassement de hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, le gabarit projeté total ne dépasse pas celui du bâtiment mitoyen ;
- considérant que la rehausse projetée respecte intégralement les prescriptions du titre I du RRU et du reste du PPAS et qu'une grande partie des bâtiments dans la rue comporte déjà un rez-de-chaussée plus trois étages francs dont les 2 bâtiments voisins ;
- considérant que la rehausse projetée est harmonieuse et tient compte des qualités constructives et esthétiques du bâtiment et de son contexte bâti ;
- considérant dès lors que la dérogation au PPAS art 10 est acceptable ;
- considérant que, selon le RRU, le bâtiment est situé en zone d'accessibilité linéaire C ;
- considérant que la suppression d'une place de parking est compensée par la création d'un local vélo-poussettes de 12.3m² et de locaux de rangement au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'accès au deuxième garage n'est plus nécessaire ; qu'il y a lieu de réaménager cette partie de la zone de recul en jardinet ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et qu'il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- réaménager en jardinet la partie de zone de recul côté local vélo ;

La dérogation au PPAS 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: 21/09/2021

AVIS MINORITAIRE :

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) arrêté par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°50-30, 50-31 « Quartier de l'Avenue de Versailles » entré en vigueur en date du 07/04/1969 ;
- considérant que le bien est situé en « zone de construction d'habitations en ordre continu » au PPAS avec un gabarit de base établi comme « rez-de-chaussée avec garage + 2 niveaux » ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à rehausser un immeuble comportant initialement 3 unités de logement et aménager 1 logement supplémentaire, créer des extensions en façade arrière, supprimer un emplacement de stationnement, créer un local vélo ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation au PPAS art 10 ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que l'unique permis d'urbanisme délivré pour cet immeuble date de 1964 et concernait la construction de l'immeuble ;
- considérant que la situation de fait ne correspond pas entièrement à la situation de droit, notamment au vu du fait qu'une toiture plate a été réalisée au niveau du bâtiment principal en lieu et place de la toiture à deux versants prévue au permis d'origine ;
- considérant cependant que la situation de fait semble être inchangée depuis la construction du bâtiment dont l'exécution s'est écartée légèrement du projet ;
- considérant que le bâtiment, dans sa situation actuelle, se compose de deux places de parking et un logement de 18m² dénommé « atelier-chambre » au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres au premier étage et un appartement une chambre avec terrasse au deuxième étage ;
- considérant que le bien comporte 3 unités distinctes de manière continue de 1971 à 2019 ;
- considérant que le projet prévoit un logement de type studio et trois appartements deux chambres ;
- considérant que le projet prévoit une rehausse d'un étage afin d'y aménager un appartement supplémentaire ;
- considérant néanmoins que le projet déroge à l'article n°10 du PPAS en ce qu'un niveau supplémentaire est prévu alors que le PPAS ne prévoit cette possibilité, pour les immeubles de ce type, que « pour autant qu'pour autant qu'à partir de la façade principale, il soit affecté à usage de garages et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2,20 m. »
- considérant que le projet remplit la 1^{ère} condition en ce que le rez-de-chaussée est, partiellement du moins, affecté à usage de garages ;
- considérant néanmoins que la 2^{ème} condition n'est pas remplie, la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée étant de 2,6m en lieu et place des 2,2m prescrits qui auraient permis de faire un étage supplémentaire tout en étant conforme au PPAS ;
- considérant néanmoins qu'un logement existe au niveau du rez-de-chaussée et que ce-dernier possède un droit acquis ;



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: 21/09/2021

- considérant que ces 2,6m de hauteur sous-plafond sont bénéfiques pour le logement en question car ils augmentent l'habitabilité de ce-dernier ;
- considérant que la construction de l'immeuble est antérieure au PPAS ;
- considérant que malgré ce dépassement de hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, le gabarit projeté total ne dépasse pas celui du bâtiment mitoyen ;
- considérant que la rehausse projetée respecte intégralement les prescriptions du titre I du RRU et du reste du PPAS et qu'une grande partie des bâtiments dans la rue comporte déjà un rez-de-chaussée plus trois étages francs dont les 2 bâtiments voisins ;
- considérant que la rehausse projetée est harmonieuse et tient compte des qualités constructives et esthétiques du bâtiment et de son contexte bâti ;
- considérant dès lors que la dérogation au PPAS art 10 est acceptable ;
- considérant que, selon le RRU, le bâtiment est situé en zone d'accessibilité linéaire C ;
- considérant que la suppression d'une place de parking est compensée par la création d'un local vélo-poussettes de 12.3m² et de locaux de rangement au rez-de-chaussée ;
- considérant toutefois que cet suppression n'est pas opportune dans un quartier où la pression du stationnement en voirie est importante ;
- considérant que l'accès au deuxième garage n'est plus nécessaire ; qu'il y a lieu de réaménager cette partie de la zone de recul en jardinet ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et qu'il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- limiter le nombre de logements à trois, en reliant le studio au rez-de-chaussée au premier étage ;
- réaménager en jardinet la partie de zone de recul côté local vélo ;

La dérogation au PPAS 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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H595/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Hoogstraat 255 - 257 1000 Brussel

Hoogstraat 275 - 281 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel (Liebens)

Objet / Betreft: Bouwen van 8 woningen en toegang tot een sporthal en speelplaats in het kader van het duurzame wijkcontract de Marollen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ONTHOUDING:

Stad Brussel want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.

MEERDERHEIDSADVIES :

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

VERDAAGD.

10



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: 21/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T370/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Trèves 31 - 35 1040 Bruxelles
Rue de Toulouse 4 - 10 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THE BLACK DOOR - S.R.L.

Objet / Betreft: transformer et étendre un ensemble d'immeubles de bureaux et de logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 3

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):

11 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 « PPAS Belliard-Etterbeek » (n°60-41, approuvé le 18/02/2016);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 29/08/2013 ;
- considérant que le bien est situé en zones administratives, en zones 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 08/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2021 ;



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: 21/09/2021

- considérant que la demande vise à transformer et étendre un ensemble d'immeubles de bureaux et de logements ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/02/2000 (réf. P.U. T10/1998) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants:
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-41 (Belliard-Etterbeek, 02-03-2016) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - 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) ;
 - application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de tiers et portant sur des demandes à être entendus, des craintes relatives aux dérogations engendrées et à l'impact sur la quiétude du quartier, le fait que certains travaux auraient déjà commencés, des craintes relatives à l'usage de la terrasse sur le toit et les éventuelles nuisances sonores qui pourraient en découler (et notamment une suggestion de ne pas autoriser la terrasse sur le toit ou de n'autoriser de terrasse que côté rue de Trèves), sur les réverbérations éventuelles du projet sur l'intérieur d'îlot, des réactions portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- considérant que le projet dans son ensemble consiste en la rénovation lourde de la partie bureaux, le maintien de la partie logements (mise en conformité) et une rénovation légère des sous-sols ;
- considérant que la demande prévoit principalement, de :
 - combler l'atrium sur tous les niveaux et rouvrir un patio au rez, en contact avec la zone d'accueil ;
 - restructurer les espaces en vue d'une meilleure ergonomie et gestion spatiale des plateaux ;
 - rationaliser les circulations verticales et mise aux normes SIAMU ;
 - modifier légèrement le niveau des planchers des 3 derniers niveaux afin d'offrir une hauteur sous plancher plus confortable ;
 - couvrir le dernier étage et l'édicule, qui abrite la cage d'escalier, d'un nouvel auvent revêtu de panneaux photovoltaïques ; la toiture plate est aménagée en terrasse et est également largement verdurisée ;
 - transformer complètement l'enveloppe de l'immeuble de bureau, rez-de-chaussée travaillé sur une double hauteur ; le tout, couronné par un nouvel auvent ;
 - améliorer l'accessibilité du bâtiment aux PMR ;
 - intégrer les éléments techniques en sous-sol et créer un local vélo de 58 places ;
 - améliorer l'intérieur d'îlot par la végétalisation de la toiture plate du 1^{er} étage ; et également retravailler l'espace en pleine terre en supprimant la cuve à Mazout et les citernes ;
- considérant que le projet prévoit également de conserver et de réutiliser la structure existante ;
- considérant que les façades des immeubles de bureaux seront entièrement remplacées et retravaillées ;
- considérant que le bien est situé en catégorie II à ériger dans un style contemporain au P.P.A.S ;
- considérant que le projet prévoit au niveau de chaque dalle des éléments horizontaux en béton architectonique avec des éléments verticaux entre ceux-ci, également en béton ;
- considérant que le traitement des façades, d'une expression contemporaine assumée, a également été étudié afin de limiter la surchauffe des bureaux par l'installation de protections solaires intégrées à partir du 2^{ème} étage ;
- considérant que la majorité de la façade, aux étages, est de couleur claire et que le rez-de-chaussée et le 1^{er} sont de teintes foncés ;



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: 21/09/2021

- considérant que la demande prévoit également des menuiseries de ton gris antracite avec un mélange de types de garde-corps ;
- considérant que la demande porte sur 7420m² de bureau et 1518m² de logements en situation existante de fait ;
- considérant que la situation existante de fait ne correspond pas tout à fait à la situation droit en terme de volumétrie ;
- considérant que le projet prévoit 8043m² de bureau et qu'il conserve les 1518m² de logements ;
- considérant que le projet se situe dans une zone d'habitation prioritaire au PPAS et que celui-ci prévoit que cette zone peut également être affectée aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 75m² ;
- considérant que la situation de droit est antérieure au PPAS Belliard-Etterbeek et que l'affectation est inchangée ;
- considérant dès lors que l'affectation est conforme ;
- considérant néanmoins que la volumétrie de certains niveaux a été modifiée ou complètement transformée ;
- considérant dès lors que les articles du PPAS faisant référence au gabarit et à la volumétrie s'appliquent à la présente demande ;
- considérant que le projet déroge au PPAS Belliard-Etterbeek, art.3.1.5 *gabarits* en ce que le plan renseigne le nombre maximum de niveaux sous corniches et que le projet ne les respecte pas ;
- considérant que le bien se situe sur une parcelle d'angle et que le PPAS prévoit 3 niveaux différents pour la parcelle (7,6 et 5 niveaux) ;
- considérant que le projet prévoit également que les gabarits autorisés comprennent les éventuels étages techniques, étages en retrait, cabanons d'ascenseur et tout autre élément et/ou installation technique. Ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seuls les panneaux solaires, les souches de cheminées ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser de la toiture ;
- considérant que du côté de la rue de Trèves le PPAS renseigne 7 niveaux maximums sur la première partie du bien pour ensuite passer à 6 niveaux maximum ;
- considérant que sur l'angle et du côté de la rue de Toulouse le PPAS prévoit également 6 niveaux pour ensuite passer à 5 niveaux maximum pour la partie logement et le dernier immeuble de bureaux ;
- considérant que le projet prévoit un à deux niveaux supplémentaires pour les bureaux ;
- considérant que la volumétrie des logements reste inchangée ;
- considérant que le projet déroge également au RRU Titre I, art.5 hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne en ce que rue de Trèves, la hauteur de la façade est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée (rue de Trèves 41-43) ;
- considérant que le projet déroge également au RRU Titre I, art.6 toiture et toiture (éléments techniques) en ce que rue des Trèves, le bien dépasse le voisin le plus haut (rue de Trèves 41-43) et que les gardes corps dépassent également le profil de la toiture ;
- considérant que, vraisemblablement le bien n'a pas été totalement mis en œuvre conformément au précédent permis et que la situation existante de fait persiste depuis les années 2000 ;
- considérant que le bâti environnant est dans sa globalité plus élevé que le bien concerné par la présente demande de permis ;
- considérant que les rehausses ont peu d'impact sur l'intérieur d'îlot et ne génèrent pas de nuisances ;
- considérant que la nouvelle composition architecturale a tenu compte du raccord avec l'immeuble de logements, en traitant le dernier immeuble de bureaux comme un élément de liaison, ce qui permet une bonne transition entre les 2 langages architecturaux ;
- considérant que le nouveau couronnement, qui se veut volontairement visible et assumé, renforce le statut de cette parcelle d'angle ;



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: 21/09/2021

- considérant dès lors que les dérogations au PPAS art.3.1.5 gabarits et au RRU Titre I, art.5 hauteur de la façade avant et art.6 toiture et toiture (éléments techniques) sont acceptables ;
- considérant que l'enveloppe et le gabarit des immeubles de logements sont maintenus ;
- considérant que le projet vise toutefois à régulariser la situation existante de fait, qui diffère un peu de la situation existante de droit au niveau des aménagements intérieurs ;
- considérant de plus que la demande vise à mettre le bien en conformité aux normes SIAMU ;
- considérant que la demande prévoit aussi de régulariser deux terrasses rentrantes en façade avant, de changer les gardes corps, de remplacer une porte de garage et de modifier un bow-window ;
- considérant que les logements projetés répondent aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la demande profite de chaque opportunité pour végétaliser un maximum le projet ;
 - au rez-de-chaussée, en contact avec l'espace public ;
 - au rez+5 en jardinière ;
 - en toiture et en pleine terre en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet considère la toiture comme une cinquième façade vivante et qu'elle se compose comme un étage à vivre ;
- considérant que le projet prévoit un auvent de protection (toiture de panneaux photovoltaïques) qui permet l'accès en tout temps, une terrasse en avant-plan entourée de plantations et une banquette continue dessine une série de micro-salons ;
- considérant que les épaisseurs de terres admissibles sur la toiture varient de 15 cm à environ 1m ;
- considérant qu'en intérieur d'îlot toutes les surfaces en pleine terre existantes sont préservées et aménagées en jardin ;
- considérant que le projet est conforme aux prescriptions 3.1.8.1. du PPAS en ce qui concerne le coefficient biotope par surface (CBS) ;
- considérant en effet que le coefficient prévu est de 0,64 donc supérieur aux 0,4 prescrits par le PPAS ;
- considérant que le projet prévoit une citerne d'eaux pluviales de 12m² ;
- considérant que le PPAS art 3.1.8.2. Gestion des eaux pluviales prescrit que dans le cas de rénovation et pour les projets de plus de 1.000m² de superficie plancher, il est imposé que les eaux pluviales de ruissellement soient récoltées et conduites vers un dispositif de tamponnage ; Le volume tampon de ce dispositif est dimensionné sur base d'une note de calcul comptabilisant toutes les surfaces imperméabilisées (toiture, parking, allée, terrasse, etc.) et en y appliquant le facteur suivant : 25l/m² de surface imperméabilisée (soit une pluie décennale durant 1 heure). Le débit de fuite de ce dispositif est de maximum 5l/sec/ha de surface imperméabilisée ;
- considérant qu'une citerne de 12m³ est prévue mais qu'aucun système de tamponnage répondant aux prescrits du PPAS et destiné à réguler la gestion des eaux pluviales n'est prévu dans le projet ;
- considérant donc que le projet déroge au PPAS en ce qui concerne celle-ci ;
- considérant que le quartier européen est un quartier particulièrement dense et bâti et qu'il convient de soigner les dispositif d'écoulement des eaux ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 3.1.8.2 (eaux pluviales) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet sera soumis à l'application de charges d'urbanisme ;
- 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 :

- se conformer aux prescrits du PPAS art 3.1.8.2. en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales ;
- notifier les modifications apportées aux installations classées à Bruxelles Environnement ;



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: 21/09/2021

- concentrer davantage les terrasses côté rue de Trèves et à l'angle du bâtiment et d'aménager des espaces plantés vers l'intérieur de l'îlot ;

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 en ce qui concerne le Titre I, art.5 hauteur de la façade avant et art.6 toiture et toiture (éléments techniques) et la dérogation au PPAS art.3.1.5 gabarits 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