



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L73/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 200 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Commission Européenne (Michel DURAND)

Objet / Betreft: Prolonger le mur vitré extérieur longeant l'entrée carrossable du Berlaymont du côté de la rue d'Archimède pour sécuriser l'accès aux jardins et espaces privés en contrebas.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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:

- attendu que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à prolonger le mur vitré extérieur longeant l'entrée carrossable du Berlaymont du côté de la rue l'Archimède pour sécuriser l'accès aux jardins et espaces privés en contrebas;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : collège de Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 7.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative.
 - attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/02/2022 au 10/03/2022 et que aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation suite à la tenue d'une enquête publique ;
- considérant que le projet prévoit la prolongation du mur vitré longeant l'entrée carrossable du Berlaymont afin de sécuriser l'accès au jardin et aux espaces privés en contrebas suite à des intrusions vécues dans le passé ;
- considérant que le vitrage sera positionné dans le même plan que le côté extérieur du muret existant afin de maintenir une surface lisse côté rue ; que les montants structuraux seront fixés du côté intérieur ; que le vitrage suivra une légère pente, correspondant à celle du muret existant ; que l'aspect des nouveaux panneaux vitrés transparents sera le même que celui des panneaux existants ;



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: 22/03/2022

- considérant que ce muret augmentera de 2,80m la hauteur du mur existant en pierre noire, celui ayant une hauteur approximative de 1.50m; que par conséquent, le trottoir étroit de la rue l'Archimède à cet endroit sera longé d'un mur de 4.30m de hauteur ; que ce n'est pas l'idéal pour cet espace public très transité ;
- considérant que la partie ajoutée sera en vitre transparent, ce qui contribuera à alléger l'effet « muraille » de l'ensemble ;
- considérant que le nouveau mur longeant la partie étroite du trottoir aura un développement de 15m ; que les autres 25m projetés se développent le long d'une esplanade piétonnière beaucoup plus ouverte ;
- considérant que le bâtiment a des besoins spéciales en termes de sécurité, ce qui peut justifier le besoin d'implantation de ce sort d'élément ; que cependant, la hauteur projetée semble trop importante, notamment le long du trottoir ; qu'il y a moyen de la limiter afin d'adoucir son impact pour la Ville ;
- considérant de ce qui précède et moyennant les remarques énoncées ci-dessus, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- limiter à 4m la hauteur totale du mur, c'est-à-dire, la hauteur combinée du muret en pierre et des panneaux vitrés.



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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1400/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Defacqz 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Solar PFK - S.R.L. (Griet HEIRWEGH)

Objet / Betreft: Restaurer et rénover l'Hôtel Wielemans et son jardin, modifier l'affectation du rez-de-chaussée et du 1er étage de logements en bureaux et créer une liaison entre le bien et la tour Louise en perçant le mur de clôture mitoyen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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:

- attendu que le bien se situe dans la zone d'intérêt régional n°12 « Louise » du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/09/1994 qui classe comme monument la totalité de l'immeuble concerné par la demande « l'Hôtel Wielemans », en ce compris l'ensemble du jardin ;
- attendu que le projet vise à restaurer et rénover l'Hôtel Wielemans et son jardin, modifier l'affectation du rez-de-chaussée et du 1er étage de logements en bureaux et créer une liaison entre le bien et la tour Louise en perçant le mur de clôture mitoyen ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) et AccessAndGo ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du SIAMU en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- considérant que l'avis du SIAMU n'a pas encore été reçu par le Fonctionnaire Délégué ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la CRMS formulé en sa séance du 12/01/2022, réf AA/BDG/BXL21187_684_PUN_Defacqz_14_Wielemans, libellé comme suit :
« La Commission émet un avis conforme favorable moyennant les conditions suivantes, dont le respect est à soumettre à l'approbation de la DPC :



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: 22/03/2022

Pour le bâtiment :

- renoncer au cloisonnement de la zone garage - ou recourir pour le moins à des cloisons amovibles
- afin de laisser la perception de cet espace visible ;
- renoncer à l'aménagement d'une douche contiguë à la salle de bains, ce qui modifierait les circulations originelles par de nouveaux cloisonnements ;
- maintenir les cloisons des pièces à rue du 2^e étage, tel que cela avait déjà été dit dans l'avis de principe;
- prévoir un traitement adéquat pour la vigne vierge en vue de permettre les réparations nécessaires de l'enduit et un entretien approprié de la façade arrière ;
- prévoir la remise en peinture de la façade arrière et latérale dans la même teinte jaune ocre clair que la façade avant (ajouter un poste au cahier des charges) ;
- définir, en cours de chantier, avec l'approbation de la DPC, les zones d'enduits à refaire à l'identique (pour la composition, se référer à l'étude de l'IRPA) ;
- préciser plus clairement le bordereau des menuiseries extérieures pour ce qui concerne les parties vitrées qui feront l'objet d'un remplacement par un vitrage feuilleté ;
- fournir avant les travaux les détails d'exécution de l'intégration de ces nouveaux vitrages dans les portes fenêtres métalliques du rez-de-chaussée ;
- prévoir un verre feuilleté dont la feuille extérieure présente un aspect étiré ou une feuille de verre de type martelé/océanique pour les châssis qui en sont dotés - à noter qu'un mastic spécifique, compatible avec le vitrage feuilleté et peignable devra être prévu ;
- privilégier le recours à des parasols mobiles et renoncer à l'installation d'une tente solaire ancrée dans la façade arrière pour ombrager la terrasse ;
- enlever, si possible, le tuyau noir qui court au-dessus des baies du rez-de-chaussée ou le peindre dans la même teinte que la façade pour atténuer sa visibilité ;
- privilégier la restauration in situ plutôt qu'un démontage tant pour les ferronneries (qui sont ancrées dans les maçonneries) que pour les parties dormantes des châssis. Les démontages ne pourront se faire qu'en cas de nécessité avérée et avec l'accord préalable de la DPC ;
- pour le revêtement de la terrasse du 3^e étage, prévoir de restituer la finition d'origine si des traces de celle-ci sont perceptibles à l'enlèvement des dalles de béton actuelles. Sinon, prévoir en remplacement des tomettes rouges identiques aux autres terrasses plutôt que du bois composite ;
- fournir avant le début des travaux, un cahier des charges comportant les informations détaillées et précises sur la restitution des finitions d'origine dans les divers locaux concernés, avec mention, notamment, des références NCS des teintes de finition et éventuellement photomontages ;
- ne pas décaper systématiquement les vernis des menuiseries intérieures mais ne traiter que les parties présentant des traces d'usure ;
- fournir, avant le début du chantier, les détails d'exécution liés au changement d'ouverture en va-et-vient des deux portes pour lesquelles c'est prévu ;
- renoncer à la mise sur pivots des portes de garage ;
- concernant l'ascenseur, la CRMS accepte son remplacement et sa prolongation, ceci afin de permettre une meilleure accessibilité de l'ensemble de l'hôtel à toutes les personnes et parce que la nouvelle proposition est moins impactante ;
- fournir, avant le début des travaux, des plans détaillés et une description technique précise de toutes les interventions nécessaires à l'installation des nouvelles techniques spéciales (descentes d'eau, ventilation, hottes, chauffage, nouvelles canalisations, etc.) ;
- fournir avant travaux un inventaire corrigé des luminaires qui identifie ceux à effectivement déposer et remplacer, sur base d'une motivation tangible attestant qu'ils ne sont pas d'origine.

Pour le jardin :

- fournir avant les travaux un plan détaillé des revêtements avec les désordres constatés, le tout agrémenté d'un reportage photographique précis ;
- fournir un plan précis reprenant les abattages ;



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: 22/03/2022

- fournir avant les travaux un plan détaillé des plantations y compris les forces choisies ;
- ne pas supprimer la vigne vierge et proposer préalablement aux travaux les diverses interventions nécessaires à son maintien ;
- déterminer le type de poteries et les plantations composant celles-ci ;
- déterminer exactement le type de biocide proposé pour l'enlèvement des mousses et lichens afin de le faire avaliser à la direction des travaux ;
- les différentes techniques de restauration sur les revêtements seront soumises à l'approbation de la direction des travaux ;
- que ce soit le travail sur les parois (enduits), sur les revêtements ou sur les garde-corps, toutes les précautions seront prises afin de minimiser l'incidence sur le site ;
- le jardin ne fera pas l'objet de zone de dépôts, stockage, ... » ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription générale 0.8. du PRAS : autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
- application de la prescription particulière 18 du PRAS : actes et travaux dans une Zone d'Intérêt Régional (ZIR n°12 : « Avenue Louise ») en l'absence de PPAS ;

- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §1.a)4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/02/2022 au 10/03/2022 et qu'une réaction a été introduite portant principalement sur l'abattage des arbres ;
- considérant que la présente demande de permis unique porte sur les travaux de réaffectation, restauration, conservation et mise en valeur du bâtiment classé de l'Hôtel Wielemans, de son enveloppe, ses espaces intérieurs et ses abords ;
- considérant qu'elle s'inscrit dans le cadre d'un projet global, destiné à la rénovation de la Tour Louise et de l'Hôtel Wielemans ; que l'ambition du maître d'ouvrage est donc de renforcer le lien entre les deux édifices tout en valorisant le bâtiment classé de l'Hôtel Wielemans ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que l'immeuble a été construit en 1925 par l'architecte Adrien Blomme pour l'industriel Léon Wielemans et son épouse, que cet hôtel est inspiré par l'architecture traditionnelle du sud de l'Espagne avec un patio central couvert, un grand escalier et une coursive et la richesse de ses décors intérieurs (carreaux de céramique, décors sculptés et ferronneries) ;
- considérant que les démolitions concernent principalement des cloisons et menuiseries intérieures, les techniques spéciales ainsi que l'ascenseur ;
- considérant qu'il est également prévu de remplacer les vitrages simples existants de tous les châssis par des vitrages simples feuilletés, à l'exception des châssis ou parties de châssis dotés de vitraux ainsi que des châssis et portes-fenêtres dotés de vitrages losangés ;
- vu l'avis de la CRMS sur ces différents aspects, qu'il y a lieu de suivre les demandes prescrites dans l'avis conforme ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que la demande prévoit le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 1er étage, de logement vers bureau, afin que la totalité de l'hôtel soit repris en bureau, pour en faire un lieu multifonctionnel et polyvalent en lien avec la tour Louise/Generali ;



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: 22/03/2022

- considérant que l'immeuble était initialement un logement unifamilial ; que les étages du bien sont déjà modifiés en bureaux ;
- considérant qu'en vue de protéger le patrimoine, un immeuble classé dans sa totalité peut être affecté à du bureau suivant la prescription générale 0.8 du PRAS pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la CRMS ;
- considérant que le changement d'affectation a pour avantage de permettre aux pièces d'apparat de conserver une utilisation pouvant s'approcher de celle d'origine et de préserver au mieux les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ;
- vu l'avis favorable de la CRMS sur le changement d'affectation ;
- considérant que la demande de changer le rez-de-chaussée et 1er étage actuellement en logement en bureaux est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que le projet ne propose pas de modifications du volume ou de l'implantation des constructions ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que le projet vise une restauration des façades : enduits, pierres, menuiseries et volets, ferronneries ;
- considérant que le projet prévoit la modification d'une baie au 3ème étage côté rue ;
- vu l'avis de la CRMS sur ces différents aspects, qu'il y a lieu de suivre les demandes prescrites dans l'avis conforme ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que le projet prévoit la restauration des décors intérieurs : peintures, tissus, parquets, carreaux de ciment, carrelages ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de l'ascenseur existant et sa prolongation jusqu'au 3ème étage ;
- considérant que le projet prévoit enfin la modification et l'ajout de cloisons intérieures ;
- vu l'avis de la CRMS sur ces différents aspects, qu'il y a lieu de suivre les demandes prescrites dans l'avis conforme ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que le projet prévoit la restauration des abords et du jardin ;
- considérant que le projet prévoit la réfection des terrasses et toitures : rénovation des étanchéités et récolte d'eau de pluie ;
- considérant que le projet prévoit la création d'une liaison avec la Tour Louise par le percement du mur mitoyen côté jardin ;
- considérant que le projet prévoit également l'abattage de deux arbres et de la vigne vierge ;
- vu l'avis de la CRMS sur ces différents aspects, qu'il y a lieu de suivre les demandes prescrites dans l'avis conforme ;
- considérant que l'enquête publique a soulevé une réclamation concernant l'abattage des arbres qui donnent une qualité végétale non seulement au jardin mais également à l'intérieur de l'ilot au vu de leurs dimensions ;
- considérant que malheureusement la croissance de l'arbre situé à proximité du bâtiment de l'hôtel Wielemans présente un risque potentiel pour la stabilité du bâtiment étant donné qu'il risque de prendre encore de l'envergure et que les racines sont situées très près de la façade ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

- considérant qu'en ce qui concerne les arbres situés à proximité des murs mitoyens, ils constituent également un risque pour la pérennité et la stabilité des murs et des fontaines ;
- considérant que l'abatage des arbres est dès lors recommandé pour préserver le patrimoine ;

En ce qui concerne la mobilité :

- considérant que la demande prévoit la création d'une zone de stationnement pour livraison devant la façade à rue ;
- considérant que la zone de livraison se situe sur un itinéraire cyclable, que de plus le projet prévoit une zone de livraison dans le garage ;
- considérant que cette zone de livraison en voirie n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet :

- considérant que la demande prévoit la rénovation des techniques spéciales : pose de nouveaux équipements sanitaires, nouvelles évacuations, remplacement de certains luminaires existants, pose de nouveaux interrupteurs et prises, conservation du réseau de chauffage et réemploi du système de climatisation ;
- considérant que le projet prévoit également la pose de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- vu l'avis de la CRMS sur ces différents aspects, qu'il y a lieu de suivre les demandes prescrites dans l'avis conforme ;

Conclusions :

- considérant que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS et qu'il y a lieu de modifier le projet afin de se conformer à celui-ci ;
- considérant que l'avis du SIAMU n'est pas encore donné pour ce dossier ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **se conformer à l'avis de la CRMS ;**
- **suivre l'avis du SIAMU et ce, en tenant compte du patrimoine à préserver ;**
- **supprimer la zone de livraison en voirie.**



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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1026/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Le Tintoret 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Annie Van Hyfte

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire 2 extensions et une lucarne, aménager des terrasses

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien concerné par la demande est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire 2 extensions et une lucarne, aménager des terrasses ;



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: 22/03/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) ; dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la maison concernée par la demande est une maison unifamiliale de style éclectique, de gabarit rez + 1 étage + toiture mansardée, conçue en 1900 par l'architecte L. Neirijnck ;
- considérant que le projet vise à la diviser en 3 appartements, sans modifier la structure porteuse du bâtiment ;
- considérant que les logements projetés sont répartis comme suit :
 - au sous-sol et au rez-de-chaussée : un duplex 1 chambre de 123m², avec bureau et accès au jardin ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre avec terrasse ;
 - sous combles : un duplex 2 chambres avec balcon ;
- considérant qu'afin d'aménager ces 3 logements, des modifications sont apportées au volume du bâtiment ;
- considérant tout d'abord qu'une annexe est ajoutée au sous-sol (rez-de-jardin), sur une profondeur d'1,5m, afin de disposer d'une chambre de 14m² et d'aménager également un petit bureau ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse les gabarits des deux constructions voisines, tant en profondeur qu'en hauteur ;
- considérant toutefois que ce volume est implanté au rez-de-jardin, qui est situé 55cm plus bas que le niveau du terrain ;
- considérant dès lors que le dépassement en hauteur n'est que de 2,22m à l'acrotère, ce qui est inférieur à la hauteur des murs de clôture ;
- considérant que cette annexe n'est donc pas visible depuis les jardins voisins et ne cause pas d'ombrage supplémentaire ;
- considérant que la profondeur de la construction reste inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- considérant toutefois que le projet déroge au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de la construction) en ce que la façade arrière de cette annexe est située au-delà des 15m de profondeur ;
- considérant que la dérogation est peu importante : 37cm ;
- considérant que la zone de cours et jardin reste perméable 70% de sa surface ;
- considérant toutefois que la construction de l'extension implique le déplacement de l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée au jardin, ce qui ajoute encore une profondeur de construction supplémentaire de 2,35m ;
- considérant que, par rapport à la situation existante, l'escalier est éloigné d'1,9m par rapport à la limite mitoyenne de droite, diminuant ainsi les risques de vues gênantes vers la propriété voisine ;
- considérant que cet escalier est nécessaire pour accéder au jardin depuis les pièces de vie du rez-de-chaussée ;
- considérant que, pour accéder à cet escalier, un balcon est aménagé sur le toit de l'extension ;
- considérant que le reste de la toiture possède un revêtement végétal ;
- considérant que cet espace n'est pas doté de garde-corps et n'est donc pas destiné à être utilisé comme réel balcon ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond de la chambre du rez-de-jardin est inférieure à 2,60m ;
- considérant toutefois qu'il s'agit d'un étage existant, et que cette hauteur sous plafond est de 2,47m et tend donc au respect de l'article 4 du Titre II du R.R.U. ;



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: 22/03/2022

- considérant que cette chambre dispose également d'une surface plancher et d'un éclairage naturel suffisants ;
- considérant qu'une seconde extension est prévue au 1^{er} étage, afin d'offrir un accès à la salle-de-bains de l'entresol intérieur au logement sans devoir repasser par la cage d'escaliers commune ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que la partie supérieure de cette annexe dépasse les gabarits des deux constructions voisines, tant en profondeur qu'en hauteur ;
- considérant que cette annexe observe un retrait d'environ 1,2m par rapport au voisin de droite, mais s'implante sur la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant qu'elle dépasse le voisin de gauche (n°30) d'1,74m en profondeur et 2,43m en hauteur ;
- considérant que la maison concernée par la demande se situe au nord-est du n°30 et que cette extension ne cause pas de perte d'ensoleillement ;
- considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière de ce volume, sur le toit plat de la cuisine du rez-de-chaussée ;
- considérant que la partie gauche du toit plat est végétalisée sur 1,2m et que des bacs à plantes fixes sont prévus sur la terrasse pour respecter un retrait d'1,9m par rapport à l'axe mitoyen ;
- considérant que le garde-corps de cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (éléments techniques) car il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant cependant qu'il est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité et qu'il s'agit d'une structure légère en verre ;
- considérant toutefois qu'il doit être limité à la partie accessible de la terrasse ;
- considérant que le toit plat de l'extension est végétalisé ;
- considérant qu'une lucarne est également créée dans le versant arrière de la toiture, afin de disposer d'une hauteur sous plafond suffisante au dernier niveau, conforme à l'article 4 du Titre II du R.R.U. (hauteur sous plafond), où est aménagé le séjour du duplex supérieur ;
- considérant qu'un balcon couvert est prévu à l'arrière de cette lucarne afin d'offrir un petit espace extérieur au duplex ;
- considérant que la lucarne déroge au R.G.B.Q., article 24 (éclairage des sous toiture) en ce qu'elle présente une largeur supérieure à 1/3 de la largeur totale de la façade ;
- considérant que sa largeur reste cependant conforme au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – lucarne), qui impose une largeur maximale de 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant toutefois que le projet déroge au R.G.B.Q, article 13 (hauteur sous plafond), qui impose une hauteur sous plafond d'au moins 2,6m pour les locaux habitables aux étages ;
- considérant que le séjour/cuisine du duplex est situé sous combles et présente une superficie de 34,5m², ouverte vers l'arrière de la parcelle grâce à la lucarne ;
- considérant cependant que l'escalier venant du niveau inférieur est placé au centre du local et coupe celui-ci en deux ;
- considérant que la partie à rue, où est dessinée la salle-à-manger, est difficilement exploitable pour une pièce de séjour ;
- considérant dès lors que, malgré la construction d'une lucarne, le dernier niveau ne peut être aménagé en séjour/cuisine d'une surface suffisante pour un appartement 2 chambres ;
- considérant que le garde-corps prévu pour le balcon en toiture déroge aussi au R.G.B.Q., article 24 (éclairage des sous toiture) en ce qu'il n'est pas en fer forgé ou en bois mais en verre ;
- considérant que ce garde-corps est placé en façade arrière et est dans le même matériau que les garde-corps des étages inférieurs ;
- considérant qu'il s'agit d'une structure légère peu visible ;
- considérant que chaque logement dispose d'une petite cave, qu'un local poubelles et un local vélos avec une zone dédiée au matériel d'entretien sont aménagés au sous-sol, à l'avant du bâtiment ;



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: 22/03/2022

- considérant que la façade avant est rafraîchie sans modification apparente, que les châssis remplacés conservent les matériaux, teinte et divisions des châssis existants ;
- considérant toutefois qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de conserver les châssis existants en améliorant leurs performances thermiques ;
- considérant également qu'il serait intéressant de prévoir la rénovation du sgraffite présent au-dessus de la porte d'entrée ; qu'il existe des primes aidant à la rénovation du petit patrimoine ;
- considérant que l'aménagement de 3 logements dans cette maison implique la création de 3 volumes supplémentaires présentant chacun des dérogations aux règlements urbanistiques ;
- considérant que, bien que la plupart de ces dérogations soient acceptables séparément, leur combinaison ne peut être acceptée et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que les espaces ainsi aménagés ne sont pas tous qualitatifs ;
- considérant que, bien que la note explicative déclare conserver les éléments patrimoniaux du bâtiment, il apparaît sur les plans que les cheminées des étages sont supprimées ;
- considérant que le projet prévoit également de dissimuler les plafonds moulurés existants au-dessus de faux-plafonds, ce qui fait perdre la cohérence de l'ensemble ;
- considérant qu'il faudrait veiller à mieux conserver et valoriser les décorations et matériaux existants : anciens châssis, menuiseries intérieures, sol (mosaïques, planchers), cheminées, plafonds, afin de conserver cet ensemble encore bien préservé ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment et offrir des logements de qualité ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements, afin de diminuer les dérogations qu'implique le projet et de préserver les éléments patrimoniaux du bien, et de limiter le nombre de logements à 2 maximum ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H89/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Haute 342 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CPAS de Bruxelles - A.S.B.L. (Khalid ZIAN)

Objet / Betreft: Rénover et rehausser le bâtiment existant et aménager un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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:

4

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du contrat de Quartier Marolles ayant cours du 01/08/2018 jusqu'au 30/09/2023 ;
- attendu que le projet vise à rénover et rehausser le bâtiment existant et aménager un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages. ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Considérant que cet avis n'a pas encore été transmis au Fonctionnaire Délégué au jour de la commission de concertation ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :
 - Application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;



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: 22/03/2022

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/02/2022 au 10/03/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que le présent bâtiment témoigne de plusieurs siècles de construction et de transformation ;
- considérant que ces modifications n'ont pas toujours été avantageuses, que le bâtiment a aujourd'hui perdu une partie de son caractère initial ;
- considérant que les interventions archéologiques mené par Urban.brussels / Direction du Patrimoine culturel et l'ULB (Projet BAS) ont permis de montrer les nombreux tronçons de murs formants les mitoyens qui trahissent une histoire tumultueuse établie sur 4 siècles au minimum ;
- considérant que le bâtiment occupe l'entièreté de la parcelle à l'exception de la courette en dents-de-scie ouverte sur l'îlot des faisans ;
- considérant que le bâtiment composé de 3 niveaux se décompose en deux parties, une première avec une toiture en pente à deux versants côté rue, et un deuxième volume plus bas à toit plat qui occupe l'arrière de la parcelle ;
- considérant qu'il apparaît qu'une partie des aménagements intérieurs insalubres ont déjà été déposés afin de mettre à nu la structure et appréhender son état ;
- considérant qu'en revanche, cette mise à nu ne permet plus d'avoir une lecture claire de l'organisation des espaces intérieurs d'origine ;
- considérant qu'au sous-sol, une cave voûtée n'occupe pas l'intégralité de la parcelle ou l'emprise du bâtiment : moins large, elle ne se développe que sur les deux tiers arrière de la construction ;
- considérant que, bien que sa construction date probablement du XIXème siècle, elle intègre quelques vestiges de maçonnerie plus anciens ;
- considérant qu'un ancien puits se trouve à cheval sur le mur nord de la cave, avec un niveau de l'eau à 31,80 m DNG environ (près de 7 m sous le niveau du rez-de-chaussée) ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, un long couloir permet d'accéder à la courette de fond de parcelle ;
- considérant qu'une série de voussettes en brique présentant un bon état peuvent être conservées ;
- considérant que les ouvertures du rez-de-chaussée se trouvent seulement sur la façade côté rue, ce qui rend ce niveau très sombre ;
- considérant que dans le jardin du fond, une ancienne passerelle permettant d'accéder à un ancien parking doit être déposée ;
- considérant que les murs mitoyens du jardin montrent des signes de fragilité et doivent être repris ;
- considérant qu'aux étages, la structure mise à nu montre des signes de fragilité notamment les solivages et la charpente bois ;
- considérant que la partie arrière du bâtiment ne bénéficie pas de beaucoup de fenêtres ce qui apporte peu de qualité aux espaces ;
- considérant que la façade a été modifiée à plusieurs reprises, notamment la dimension des ouvertures du rez-de-chaussée ; qu'elle est aujourd'hui recouverte de briques rouges et de briquettes de fausse pierre ne présentant que peu de qualité et d'intérêt architectural ;
- considérant que le projet a pour ambition la remise aux normes du bâtiment d'un point de vue de la stabilité et des exigences actuelles en termes des besoins de confort et d'émission énergétique, la création de grands logements répondant aux normes d'habitabilité actuelles, l'amélioration de l'intérieur de l'îlot et une meilleure relation entre le bâti et l'espace public ;
- considérant que plusieurs interventions modificatives sont envisagées, notamment :
 - la consolidation de la voûte et l'agrandissement de la cave côté ouest pour accueillir des vestiaires;
 - la création du patio dans le volume existant avec la réorganisation et le changement des linteaux des percements du mitoyen du n°344, et la création de nouvelles ouvertures sur l'îlot des faisans ;
 - le percement des voutes en partie arrière pour l'aménagement d'un monte-charge ;
 - la dépose des planchers et murs intérieurs ne présentant pas une stabilité suffisante ;
 - la démolition de la toiture à deux pans et la surélévation en ossature bois ;
 - la démolition du conduit de cheminée sur le mur mitoyen au 340 ;



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: 22/03/2022

- la réouverture des baies originelles de la façade principale et le remplacement de tous les châssis ;
 - l'agrandissement des percements de la vitrine en rez-de-chaussée ;
 - l'embellissement de la façade par la dépose des briquettes et une mise en chaux des briques d'origine ;
- considérant que ces démolitions permettent à terme la revalorisation du bâti ;
- considérant que le projet présente des ambitions en terme de réemploi des matériaux issus des démolitions ;
- considérant que les briques issues des murs en mauvais état et des démolitions sont ainsi réutilisées pour le sol de la cour et de la venelle ;
- considérant que le percement des voûtes pour le monte-charge est cependant regrettable d'un point de vue patrimonial mais qu'elle se justifie à l'échelle du projet ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier si une intervention moins impactante que des murs porteurs (comme des colonnes) ne pourrait pas diminuer l'impact du projet sur la perception des caves et des voûtes ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que le projet vise à créer un commerce en rez-de-chaussée qui sera occupé par un atelier solidaire de réparation d'électroménager ainsi que trois unités d'habitation de 4 chambres aux étages ;
- considérant que le commerce est accessible via une venelle extérieure créée au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- considérant que ce commerce de 119,70 m² est admissible en liseré de noyau commercial, permet de diversifier l'offre commerciale de la rue Haute et de revaloriser l'interaction entre le bâti et l'espace public ;
- considérant que le projet apporte trois grands logements en centre-ville ;
- considérant que le projet est conforme au PRAS ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que le projet s'élève sur 5 niveaux (R+4) pour le bâtiment en front de rue et 3 niveaux (R+2) en cœur d'îlot, plus un niveau de sous-sol ;
- considérant qu'une réorganisation du rez-de-chaussée, de la cave et du volume construit est nécessaire comme notamment la redéfinition du volume existant avec la création d'un patio pour apporter de la lumière, et la surélévation du volume côté rue ;
- considérant que l'étage sous-toiture est démoli et remplacé par deux niveaux avec toiture plate ;
- considérant que la rehausse sur le bâtiment principal à rue ne présente pas de dérogation au RRU et s'intègre de manière harmonieuse dans le cadre bâti entre deux bâtiments de hauteurs très différentes ;
- considérant que la rehausse permet l'aménagement de nouveaux grands logements et ce en accord avec le programme du Contrat de Quartier ;
- considérant que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de droite en façade arrière pour l'aménagement d'une terrasse pour le duplex, que cette rehausse ne porte pas atteinte au bien voisin car elle est limitée et se situe à hauteur de sa toiture ;
- considérant que le volume en intérieur d'îlot est modifié afin d'aménager deux patios, des terrasses et des logements de qualité ;
- considérant que cette construction en intérieur d'îlot déroge aux articles 4 et 6 du RRU en ce qu'elle est plus profonde que l'annexe du voisin le plus profond au rez-de-chaussée et plus profonde de plus de 3 m sans retrait et plus haute que les constructions annexes du voisin le moins profond aux étages ;
- considérant que le mur mitoyen en intérieur d'îlot particulièrement haut est conservé et que les baies présentes avec châssis sont percées totalement, que les châssis sont démolis ;
- considérant que des patios extérieurs sont créés derrière ces baies ;
- considérant que ces baies et la création de patios permettent d'améliorer la pénétration de lumière naturelle pour les deux parcelles contiguës et que la conservation des murs mitoyens permet de garder un certain degré d'intimité pour les logements du projet et le jardin du voisin ;



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: 22/03/2022

- considérant que l'annexe en intérieur d'ilot déroge également à l'article 4 du titre I en ce qu'elle est plus profonde que les trois quarts de la profondeur du terrain ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 13 du titre I car il ne présente pas une surface perméable suffisante ;
- considérant que le projet ne favorise pas la création des surfaces de pleine terre comme requis par la prescription 0.6 du PRAS ;
- considérant que l'imperméabilisation de la parcelle ne peut être améliorée au vu des caves voûtées situées en sous-sol et en partie arrière ;
- considérant que la partie en triangle à l'arrière du site est verdurisée, que des plantes sont prévues dans le patio et que des toitures vertes sont prévues à différents niveaux ;
- considérant que le commerce au rez-de-chaussée présente des dimensions proportionnées pour l'activité requise ;
- considérant que les annexes projetées ne portent pas préjudice aux biens voisins en terme d'ensoleillement, de lumière naturelle ou d'intimité ;
- considérant que le projet améliore nettement la situation existante via l'aménagement de patios et toitures verdurisées, de logements lumineux et de terrasses pour ceux-ci ;
- considérant que les dérogations sont dès lors acceptables et que le projet répond positivement à l'esprit de la prescription 0.6 du PRAS ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant qu'une remise à nu de la façade principale est prévue afin de retrouver son état originel en harmonie avec les façades avoisinantes et qu'un enduit à la chaux de teinte claire est appliqué sur les briques ;
- considérant que les baies du rez-de-chaussée sont réorganisées et présentent une harmonie d'ensemble avec les baies des étages ;
- considérant qu'un soubassement devrait être prévu pour protéger la partie basse de la façade ;
- considérant que les nouvelles façades arrière comme celles des deux nouveaux niveaux de la façade principale sont en bardage bois ;
- considérant que l'ensemble des châssis des ouvertures existantes et ceux des nouvelles ouvertures sont réalisés en bois également ;
- considérant que le bois est traité de manière à limiter le besoin d'entretien dans le temps et assurer une qualité esthétique pérenne ;
- considérant que les surfaces planes en bois en façade avant sont réduites au vu de la présence de nombreuses baies de fenêtre ;
- considérant que la rehausse affiche une architecture raffinée qui permet de couronner le bâtiment de manière harmonieuse ;
- considérant que la hauteur de la rehausse reste cohérente par rapport à la hauteur de la partie existante de la façade conservée ;
- considérant que la hiérarchie des volumes est intéressante également de par la loggia toute largeur créée au dernier niveau ;
- considérant que le projet répond positivement à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) dans laquelle il s'implante ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que le commerce présente deux espaces correctement aménagés et l'ensemble des espaces servants nécessaires à son bon fonctionnement ; qu'il est également lumineux via la création du patio et de la venelle latérale ;
- considérant que les logements sollicités répondent aux normes d'habitabilité du titre II du PRAS ;
- considérant que la lumière naturelle des chambres en façade à rue est moindre que 1/5 de la superficie plancher au vu de la nécessité de conserver la géométrie des baies de cette façade ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

- considérant que les logements sont traversants et bénéficient largement de lumière naturelle via la création des patios et terrasses ;
- considérant que des espaces de rangement sont créés dans les logements ;
- considérant que les aménagements intérieurs sont qualitatifs ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que le projet prévoit un espace extérieur collectif au rez-de-chaussée, un patio pour le commerce et des terrasses pour chaque logement ;
- considérant que ces espaces sont correctement dimensionnés et qualitatifs ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant que le projet ne prévoit pas d'espaces de stationnement pour les logements mais qu'un espace pour les vélos est prévu en fond de parcelle ;
- considérant que celui-ci est facilement accessible et correctement dimensionné pour les occupants de l'immeuble ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

- considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne des eaux pluviales en cave, une pompe à chaleur en toiture, une ventilation double flux pour les logements et des panneaux photovoltaïques en toiture ;

Conclusions :

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

FAVORABLE à condition de :

- limiter au maximum le cloisonnement de la cave ancienne et étudier la possibilité d'autres solutions structurelles pour la reprise des charges en sous-sol ;
- combler la trémie de l'escalier de la cave avec des briques de réemploi, en suivant le profil de la voute ancienne
- prévoir un soubassement pérenne pour la façade à rue ;
- recevoir un avis favorable du SIAMU.



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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C793/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Chanterelle 8 1020 Bruxelles

Rue de Moorslede 95 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SYNSOUND - S.A.

Objet / Betreft: transformer un immeuble d'activités productives (studios d'enregistrement, école de Jazz et chambres d'étudiant accessoires), changer la destination du 2ème et 3ème étage et de l'annexe en 12 logements aux étages (6 studios, 3 x 1ch et 3 x 2 ch.) avec maintien de l'activité productive aux rez-de-chaussée et 1er étage (studios d'enregistrement et salle polyvalente) ainsi que 10 emplacements de parking dont 3 couverts

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

5

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 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 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 mixtes et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine industriel ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/02/2022 ;



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: 22/03/2022

- considérant que la demande vise à transformer un immeuble destiné en activité productive (studios d'enregistrement, école de Jazz et chambres d'étudiants accessoires) impliquant un changement de destination à partir du 2^{ème} étage en 12 logements (6 studios, 3 x 1ch et 3 x 2 ch.) ; maintien de l'activité productive aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage (studios d'enregistrement et salle polyvalente) ainsi que 10 emplacements de parking (7 emplacements extérieurs et 3 couverts) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant que certains travaux ont déjà été réalisés sans permis, notamment la création de 17 logements dans les combles ;
- considérant néanmoins que le projet diffère fortement de la situation existante de fait, et améliore les normes d'habitabilité de ces logements ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/12/2013 (réf. P.U. C43/2012) ayant pour objet "modification de l'utilisation d'un bâtiment industriel (R + 3) en activités de production de biens immatériels et chambres pour étudiants" ;
- considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E.C52/2012), octroyée le pour objet "exploiter une salle de concert, un studio d'enregistrement et un parking à l'air libre" et valide jusqu'au 4/07/2028 ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. C790/2017) notifié le 13/11/2020 pour le même bien, ayant pour objet : « changer l'affectation du 1^{er} et deuxième étage d'activité productive en logements et réaménager les chambres d'étudiants (10 unités) dans les combles, en un logement 3 chambres et un logement 2 chambres au 1^{er} étage, un appartement 3 chambres au deuxième étage, un duplex 1 chambre et un duplex 4 chambres comprenant 4 chambres touristiques aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, et 5 studios et 1 duplex, construire des terrasses coté nord-ouest;

En ce qui concerne le programme :

- considérant que la destination du rez-de-chaussée et du premier étage en activité productive de biens immatériels (studio d'enregistrement et salle polyvalente) est maintenue, conformément au permis délivré le 28 novembre 2013 (C43/2012) ;
- considérant que dans les conditions de ce permis précité de 2012, les chambres d'étudiants situées dans les combles étaient accessoires à l'activité productive de bien immatériels (école de jazz) du 1^{er} étage ;
- considérant dès lors que la demande implique un changement de destination d'activités productives vers des logements pour le deuxième étage et les combles ;
- considérant la nouvelle répartition des logements dans la demande qui se présente comme ci :
- Un logement 1 chambre au premier étage, 2 duplex 2 chambres et 1 duplex 1 chambre au premier et deuxième étages,
- dans les combles, 5 studios et un duplex une chambre ;
- dans la partie annexe au-dessus des garages, un appartement deux chambres et un studio
- considérant que le projet déroge au titre II du R.R.U., article 3 (*superficie minimale*) en ce que le séjour du duplex (appartement 5) situé dans les combles à une superficie de 25,5 m² (min 28 m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant avec une création de logements neuf qui doit tendre vers les normes de superficie du R.R.U. ;
- considérant la disposition de l'immeuble et ses différentes caractéristiques qui impliquent une adaptation différente de l'aménagement des lieux (cage d'ascenseur, couloir intérieur, cage d'escalier,) ;
- considérant dès lors, que la dérogation au titre II du R.R.U., article 3 (*superficie minimale*) en ce qui concerne la pièce de séjour de l'appartement 5 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au titre II du R.R.U., article 3 (*superficie minimale*) en ce que la pièce de vie de l'appartement 4 (rez+2) présente une superficie de 24,3 m² (min 28 m²) ;
- considérant que la pièce de vie pourrait être légèrement agrandie, moyennant le déplacement de la toilette en lieu et place du placard de la porte d'entrée ;
- considérant ainsi que la pièce de vie pourrait être agrandie et atteindre ainsi une superficie de 26,82 m² ;



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: 22/03/2022

- considérant que moyennant cette adaptation, la dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au titre II, article 10 du R.R.U (éclairage naturel) en ce que la chambre de l'appartement 4 présente une surface nette éclairante de 2,3 m² (min 2,8 m²), pour une superficie de plancher de 14 m² ;
- considérant qu'il ne s'agit que d'une chambre à coucher, et qu'il s'agit d'une fenêtre déjà existante ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 10, titre II du R.R.U. est acceptable ;
- considérant que dans les combles, toutes les chambres du côté du mur aveugle sont reliées à l'étage inférieur, par des duplex formant 2 appartements deux chambres et un appartement 1 chambre ;
- considérant que ces duplex ainsi que l'appartement 4 du deuxième étage disposent chacun d'un balcon circonscrits de garde-corps métalliques ;
- considérant que le projet prévoit de créer des vues droites et directes sur l'extérieur dans les 5 studios situés dans les combles ;
- considérant que ces baies ont été agrandies par rapport à la demande précédentes de 2017 ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins, car les travaux s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant qu'un ascenseur a été placé de manière illicite, mais que celui-ci a pour but d'améliorer la circulation intérieure et de faciliter l'accès aux différents niveaux dont les logements situés aux étages ;
- considérant de plus que le projet prévoit une buanderie commune au premier étage, ce qui est pratique pour les petits logements, qui ne peuvent disposer suffisamment de place pour leurs machines à laver et leurs séchoirs ;
- considérant que l'article 12 du titre I du R.R.U précise que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que le projet ne répond pas entièrement à cette définition et déroge donc au titre I article 12 du R.R.U. ;
- considérant que le changement d'affectation des étages en logements implique automatiquement que l'aménagement de l'intérieur d'îlot doit être amélioré et verdurisé, afin de garantir un espace de vie extérieur commun qualitatif ;
- considérant en situation de droit, que l'intérieur d'îlot était entièrement minéralisé et comprenait 15 emplacements de parking non couvert ;
- considérant que le projet prévoit en lieu et place du parking, un jardin commun où une zone en dalles gazonnée le long de la façade permet l'accès aux camions des pompiers en cas d'incendie ;
- considérant que le projet prévoit de conserver 7 emplacements de parking à l'air libre, et 3 emplacements couverts (box de garage existants) ;
- considérant que le parking en plein air des 15 emplacements de parking autorisés en 2012 ne doit pas être considéré comme un droit acquis, étant donné l'évolution urbanistique afin de revaloriser les intérieurs d'îlot et de privilégier les surfaces de pleine terre en les végétalisant, permettant une bonne infiltration des eaux pluviales ;
- considérant de plus que le titre VIII du R.R.U., article 4 précise que tous les emplacements de parking devraient être couverts ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de supprimer les emplacement extérieurs l'aménagement de l'intérieur d'îlot en ce sens ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 12, titre I du R.R.U.(aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) n'est pas acceptable ;
- considérant que l'article 13, du titre I du R.R.U. mentionne que la zone de cours et jardin doit comporter une superficie perméable au moins égale à 50% de sa superficie, et que celle-ci doit être de pleine terre et plantée ;



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: 22/03/2022

- considérant que cette superficie perméable occupe plus de 50% de la superficie de la zone de cours et jardin, mais que néanmoins cette superficie perméable est utilisée en partie par des dalles gazonnées pour des emplacements de parking et un accès pompier ;
- considérant que le mur du fond est adossé aux bâtiments 93 et 103 de la rue de Moorslede, qu'il est donc impossible d'y percer des baies ;
- considérant que par rapport à la précédente demande de 2017 qui avait été refusée, la brique de verre a été remplacée par des baies vitrées le long de la longue façade, améliorant grandement la luminosité au sein du bâtiment ;
- considérant de plus, que les fenêtres situées dans la façade pignon aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ont été soit agrandies, soit nouvellement créées, s'intégrant bien dans l'architecture de la façade et ce en gardant une forme cintrée en façade visible depuis l'espace public et préservant les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que le percement des baies en façade latérale, en façade nord-est s'intègrent bien à l'architecture industrielle ;
- considérant qu'en façade nord-ouest, les percements des baies au 3^{-ème} étage sont projetées comme étant alignées sur les fenêtres de toitures ;
- considérant dès lors que cette proposition a pour effet de produire un décalage peu élégant entre les baies projetées à ce niveau et à celles des niveaux inférieurs ;
- considérant que des nouvelles terrasses seront créées pour les appartements situés au deuxième étage et sont conforme au titre I du R.R.U. ;
- considérant que l'escalier de secours a été construit conformément aux permis de 2012, afin de garantir une deuxième voie d'évacuation aux chambres situées dans les combles
- considérant que le projet suggérerait, via sa note explicative, une variante visant à supprimer l'escalier de secours moyennant l'agrandissement des baies (vues droites) afin que chaque appartement puisse avoir une 2^{ème} voie d'évacuation et à condition de fusionner les studio 1 et 2 dans les combles ;
- considérant que l'avis du service incendie à titre informatif fourni par le demandeur, mentionne que chaque logement doit disposer de 2 moyens d'évacuation du bâtiment indépendants, ainsi que de parcourir des distances inférieures à des maxima définis dans la législation (article 4.4 « chemin d'évacuation et coursives » de l'annexe 2/1 des normes de bases ;
- considérant que les fenêtres de la seule façade pignon accessible aux camions échelle, sont accessibles à l'intérieur du bâtiment, dans la cage d'escalier ;
- considérant dès lors, que les pompiers ont conclu que les fenêtres et la cage d'escalier ne sont pas les moyens d'évacuation indépendants et forment donc ensemble, une seule voie d'évacuation ;
- considérant que l'escalier de secours situé à l'arrière du bâtiment est indispensable pour servir de 2^{ème} voie d'évacuation pour les logements, mais également pour la salle polyvalente du premier étage ;
- considérant que les pompiers établissent 3 scénarios pour y remédier ;
- considérant que la possibilité la plus probable est de rendre accessible les fenêtres de la longue façade aux camions échelle et de réunir les deux studio 1 et 2, afin de créer un 2^{ème} accès fenêtre pour les pompiers ;
- considérant de plus, que la salle polyvalente n'a pas de deuxième voie d'évacuation, car celle-ci n'a pas de baie ouvrante le long de la longue façade ;
- considérant qu'il s'agit d'une salle polyvalente suffisamment grande pouvant accueillir de nombreuses personnes ;
- considérant dès lors qu'il est nécessaire de conserver l'escalier de secours pour des raisons de sécurité ;
- considérant que la demande vise, en plus d'agrandir les baies, de remplacer les anciens châssis en bois en façade avant de couleur bleue par des nouveaux châssis en PVC de couleur bleue avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le bâtiment est placé à l'inventaire du patrimoine industriel, et qu'il vaut mieux remplacer ceux-ci par des châssis en bois bleu, correspondant ainsi à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements existant en situation de fait ;
- considérant que les logements projetés répondent globalement aux exigences de confort actuelles ;



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: 22/03/2022

- considérant qu'en terme d'accessibilité du site, le bâtiment se situe en zone c, moyennement desservie en transport en communs ;
- considérant que le bâtiment dispose également d'un local commun pour les ordures ménagères, dont l'accès est aisé pour le déplacement de celle-ci vers la voie publique et est conforme au titre II, article 16 du R.R.U. ;
- considérant que le projet prévoit 2 locaux vélos au rez-de-chaussée pouvant accueillir au total 24 vélos en lieu et place d'anciens garages pour voitures ;
- considérant que cela améliore l'accès à l'utilisation de mobilité douce et est une amélioration par rapport au précédent projet de 2017 refusé, car le local était trop petit par rapport aux nombre de logements projetés ;
- considérant dès lors, que le projet améliore la situation existante et permet de promouvoir la mobilité douce et d'être conforme au titre II, article 17 du R.R.U. ;
- 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 la suppression des emplacements de parking à l'air libre au sein de l'intérieur d'îlot, conserver une zone pour les livraisons à l'entrée du site et végétaliser davantage l'intérieur d'îlot (augmenter la pleine terre) du côté du bâtiment annexe et côté rue ;
- prévoir au sein du local vélos, au moins 2 emplacements pour des vélos cargos ;
- prévoir des châssis en bois de couleur bleue, comme ceux existants aux étages inférieurs ;
- revoir la composition de la façade nord ouest en alignant les baies du 3^{ème} étage à celles du 2^{ème} étage et revoir l'aménagement des studios en conséquence ;
- maintenir les planches de rive décoratives en façade nord est ;
- prévoir pour l'appartement 4, un déplacement de la toilette en lieu et place du placard, afin d'agrandir la pièce de séjour et tendre vers le titre II, article 3 du R.R.U. (superficie minimale du R.R.U.) ;
- conserver au maximum les colonnes en fonte aux étages, les voussettes en brique et intégrer la notion de réversibilité dans les travaux entrepris ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre II, article 3 (superficies minimales) et article 10 (éclairage naturel) 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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N849/2017 (PU)

Adresse / Adres:

Place de Ninove 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Khalid El Bouich

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce en snack, remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc, peindre la façade en noir, créer deux terrasses extérieures, supprimer l'escalier d'accès aux logements et utiliser l'escalier de la maison contigue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Porte de Ninove - anciens pavillons d'octroi" (AR: 05/02/1998)) ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en snack, remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc, peindre la façade en noir, créer deux terrasses extérieures, supprimer l'escalier d'accès aux logements et utiliser l'escalier de la maison contigue ;
- vu le PV d'infraction PV BR/055/20 qui fait état des infractions suivantes :
 - « Un salon de thé est exploité dans le local commercial au rez-de-chaussée (superficie +/- 140 m²) ;
 - La façade à rue a été repeinte en noire au niveau du rez-de-chaussée (superficie +/- 50 m²). »
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants :
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 03/03/2022 ;



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: 22/03/2022

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que le projet prévoit l'exploitation d'un snack proposant des petits déjeuners, boissons, crêpes dont les horaires d'ouverture proposés sont de 06h30 à 24h00 7 jours sur 7 ;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'une hotte avec évacuation vers l'extérieur par un conduit existant ;
- considérant également que l'escalier menant au logement du 1^{er} étage sera supprimé ;
- considérant que le seul accès logement aux deux bâtiments se fera donc par la porte sise au bd de l'abattoir 1 ;
- considérant cependant que le plan n'est pas clair à ce sujet et que les plans fournis ne précisent rien au sujet des logements des autres niveaux ;
- considérant en effet que le plan du rez-de-chaussée laisse à penser que cet escalier est toujours présent et n'est pas cohérent par rapport à la notice explicative et par rapport à la coupe ;
- considérant en effet que la coupe transversale AA et le plan du 1^{er} étage montrent qu'en effet cet escalier n'est pas présent ;
- considérant que la suppression de cet escalier est regrettable d'un point de vue de l'autonomie de l'immeuble et de la cohérence de la parcelle ;

En ce qui concerne les façades :

- considérant que la façade à rue a été peinte en noir (ou gris anthracite), que les châssis ont été remplacés par des menuiseries en pvc de facture standardisée ;
- considérant que la porte d'entrée au commerce a été remplacée par une porte en pvc ;
- considérant que ces nouvelles menuiseries ne respectent ni les divisions ni les moulures, ni les matériaux des châssis d'origine ;
- considérant que la pose des châssis actuels ne peut être régularisée ;
- considérant qu'il y a lieu de remplacer les châssis par de nouveaux châssis dont la modénature, la mouluration et la nature des matériaux (bois) s'inspirant des châssis d'origine ;
- considérant que les modifications en façade avant portent atteinte au patrimoine ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition claire propre au style néoclassique ;

En ce qui concerne l'aménagement en voirie :

- considérant que le boulevard de l'Abattoir est situé en voirie régionale ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de deux terrasses ;
- considérant que ces terrasses seront entourées de brises-vue en verre ;
- considérant que le projet n'apporte pas plus de précisions au sujet de ces terrasses ;
- considérant en effet qu'il n'est pas précisé si les brises-vue sont fixés ou non au sol ;
- considérant que le projet ne précise pas si la terrasse sera installée ou non sur un plancher ;
- considérant que le RRU titre VII art 4 (voie de circulation piétonne) prescrit entre autres que toute voie de circulation piétonne comporte un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur minimale d'1,50 m d'un seul tenant et d'une hauteur libre minimale de 2,20 m ;
- considérant que ces dispositions ont pour objectif d'assurer un minimum de confort et de sécurité aux piétons en dégagant, sur les trottoirs, un cheminement libre de tout obstacle ;
- considérant que la terrasse déportée sur la place de Ninove doit être écartée d'1.50m de la voirie ;
- considérant qu'une borne de paiement de stationnement se situe à l'emplacement de la terrasse ;
- considérant que la terrasse située sur la place, se situe au bord de la voirie ;
- considérant que cette borne de paiement ainsi que les dispositifs anti-stationnement (potelet gris) ne sont pas mentionnés sur les plans ;



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: 22/03/2022

- considérant qu'en terme d'environnement urbain, l'établissement se situe dans un quartier abritant peu de commerces. En effet, l'on ne compte que quelques Horeca, une quincaillerie et un magasin de matériel sanitaire dans un rayon de 100 mètres. L'on notera également la présence de 5 cellules vides. Ainsi, l'exploitation d'une sandwicherie/crêperie à cet endroit participe à la diversité commerciale du quartier et à son animation. Il est à noter que ledit commerce répond également à un besoin local compte tenu notamment de la présence à proximité de l'Institut des Arts et Métiers fréquenté par de nombreux étudiants ;
- considérant qu'en terme d'accessibilité et de stationnement, l'établissement s'adresse à une clientèle essentiellement locale, laquelle se déplace généralement à pied ou en transports en commun, de sorte qu'il ne génère pas de problème de circulation ;
- en terme de sécurité et de tranquillité, il est à noter que l'activité concernée augmente le passage dans cette zone isolée et peu sécurisante située en bordure d'un axe routier important, permettant ainsi un certain contrôle social et une amélioration du sentiment de sécurité ;
- considérant toutefois que le projet nécessite des adaptations importantes et que dès lors il ne peut être accueilli favorablement ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

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 woongebouw met 14 wooneenheden en 14 parkeerplaatsen in de kelder

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/09/2021

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:

7

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het 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 een woongebied met residentieel karakter en in een parkgebied 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. 2 k., 2 app. 3 k.) met 18 parkeerplaatsen in de ondergrondse verdieping;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 05/10/2020;
- gelet dat de oorspronkelijke aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/10/2020 tot 29/10/2020 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), 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.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek 12 reacties uitlokte, uitgaand van de omwonenden, betreffende niet



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: 22/03/2022

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;

- gelet op het eenparig ongunstig advies van de overlegcommissie van 09/12/2020 op de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 20/10/2020 met ref. C.2020.0626/1/BM/vh op de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende het advies van Vivaqua van 08/10/2020 met ref. IN1284504 op de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat de aanvrager ons op 21/12/2020 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag een 1^{ste} keer te wijzigen;
- gelet dat er een 1^{ste} keer gewijzigde plannen werden ingediend op 18/03/2021 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het B.W.R.O.;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 20/08/2021;
- overwegende dat deze gewijzigde aanvraag het bouwen van een woonblok (glv+3) voor 15 wooneenheden (2 app.1 k., 12 app. 2 k. en 1 app. 3 k.) met 15 autoparkeerplaatsen in de ondergrondse verdieping betreft;
- overwegende dat deze gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, niet van bijkomstig belang zijn en niet volledig tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijk project opriep;
- overwegende bijgevolg dat deze gewijzigde plannen dienen onderworpen worden aan een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies van de overlegcommissie;
- gelet dat de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 26/08/2021 tot 09/09/2021 voor de volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), 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.;
- 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;
- gelet op het eenparig advies van de overlegcommissie van 21/09/2021 op de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag, dat luidt als volgt:
"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 bewoonbaarheidsnormen (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,



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: 22/03/2022

- 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;”
- overwegende het gunstig advies van de van de D.B.D.M.H. van 24/08/2021 met ref. C.2020.0626/3/BM op de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag;
- overwegende dat de aanvrager ons op 25/10/2021 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag een 2^{de} keer te wijzigen;
- gelet dat er een 2^{de} keer gewijzigde plannen werden ingediend op 26/10/2021 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het B.W.R.O.;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze gewijzigde aanvraag dateert van 16/02/2022;
- overwegende dat deze gewijzigde aanvraag het bouwen van een woongebouw met 14 wooneenheden en 14 parkeerplaatsen in de kelder betreft;
- overwegende dat deze 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;
- overwegende bijgevolg dat deze gewijzigde plannen dienen onderworpen worden aan een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies van de overlegcommissie;
- gelet dat de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 24/02/2022 tot 10/03/2022 voor de volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 5 (hoogte van de voorgevel), art. 6 (dak) en art. 10 (uitsprongen aan de gevel), afwijking van het B.R.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek 9 reacties uitlokte, betreffende voornamelijk de negatieve impact van de te hoge woondichtheid en het te grote volume op de leefkwaliteit van de wijk op vlak van verkeersdrukke 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 van de van de D.B.D.M.H. van 02/03/2022 met ref. C.2020.0626/4 op de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag;
- overwegende dat het project zich situeert op twee aanpalende braakliggende percelen;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag het bouwen voorzag van een woongebouw met 17 wooneenheden en 18 parkeerplaatsen in de kelder;
- overwegende dat er in het gebouw 17 wooneenheden waren voorzien, waarvan 15 met 2 slaapkamers en 2 met 3 slaapkamers;
- overwegende dat de omliggende gebouwen eengezinswoningen zijn;
- overwegende dat er dus een groot verschil in woondichtheid ontstond tussen het project en de omliggende gebouwen;
- overwegende dat alle woningen van het type ‘doorzonwoning’ waren, elk voorzien van een privatieve buitenruimte, een balkon, terras of tuin;
- overwegende dat hierbij de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten werden gerespecteerd;
- overwegende dat er rekening werd gehouden met de oriëntatie van het gebouw voor de indeling van de woningen met de slaapkamers aan de noordwest-georiënteerde voorgevel;
- overwegende dat elke woning een privatieve bergruimte had in de kelder, naast de gemeenschappelijke ruimtes zoals een fietsenstalling, een ruimte voor afvalcontainers, een onderhoudslokaal en technische ruimtes;
- overwegende dat het huisvuilbeheer anders was dan dat van de omliggende woningen, waardoor er mogelijk verkeershinder zou ontstaan in de straat;
- overwegende dat er mogelijk ook parkeerproblemen zouden ontstaan, ondanks de 17 voorziene parkeerplaatsen, omdat de hoge woondensiteit meer parkeerplaatsen zou innemen omwille van een tweede wagen per gezin of het te verwachten bezoek;



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: 22/03/2022

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) want de netto lichtdoorlatende oppervlakte van enkele bewoonbare lokalen was onvoldoende (de leefruimten van app. A0.1 en B0.2 op het gelijkvloers);
- overwegende dat de keukenoppervlakte, die niet afgesloten wordt van de leefruimte, eveneens deel uitmaakt van de ruimte die voldoende natuurlijk verlicht dient te worden;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel IV art. 7 (parkeerplaatsen) want er was slechts 1 parkeerplaats voorzien voor voertuigen voor personen met beperkte mobiliteit (min. 2 nodig);
- overwegende dat in een nieuwbouwproject alle woonbaarheidsnormen, 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 het gebouw uit twee delen bestond, met twee aparte ingangen met elk een verticale circulatie (trap), waarvan één met lift;
- overwegende dat de bovenste (4^{de}) verdieping twee woningen bevatte die beiden enkel toegankelijk waren via de linker trap- en liftkoker;
- overwegende dat via deze linker ingang, ook de toegang was voorzien naar het gemeenschappelijk fietsenlokaal op het gelijkvloers en de tuin;
- overwegende dat dit niet zo praktisch was voor de zes woningen die zich in het rechter deel van het gebouw bevonden vanaf de 1^{ste} verdieping, want om die gemeenschappelijke functies te bereiken dienden de bewoners eerst het rechter deel van het gebouw te verlaten via de straat;
- overwegende dat het gebouw een bouwprofiel had van een gelijkvloers met 4 verdiepingen;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) want het gebouw was dieper dan het profiel van het diepste naastliggende gebouw, 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 had op de naastliggende gebouwen, gezien het grote verschil in volume, en dat over alle verdiepingen;
- overwegende dat de diepte van een balkon of terras meegerekend wordt in de totale bouwdiepte;
- overwegende dat het profiel van het diepste naastliggende gebouw overschreden werd langs de gemene muur (met min. 2m tot 6,70m), met een laterale insprong van ongeveer 1,90m (met 3,77m tot 8,50m) en met een laterale insprong van ongeveer 5,30m (met 5,50m tot 10,20m);
- overwegende dat ondanks de laterale insprongen, het gebouw over ruim meer dan de helft van de breedte de diepte (tot 8,50m) van het diepste naastliggende gebouw overschreed;
- overwegende dat alle 17 wooneenheden over een terras of balkon beschikten aan de achtergevel en bijgevolg de rust in het binnenhuizenblok extra werd belast;
- overwegende dat het bovendien de intimiteit schaadde van de bewoners van de naastliggende woningen;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) want de hoogte van de voorgevel was hoger dan de hoogste referentiehoogte;
- overwegende dat de hoogte van een inspringende verdieping met plat dak meegerekend wordt in de totale voorgevelhoogte;
- overwegende dat er bijgevolg tot 5m hoogteverschil was tussen de voorgevelhoogte van het linkse naastliggende gebouw (nr. 72) en het project;
- overwegende dat de hoogte van het gevelvlak dat zich op de bouwlijn bevond ongeveer aansloot met de kroonlijsthoogte van de naastliggende gebouwen;
- overwegende dat de erker, centraal aan de voorgevel van de 1^{ste} t.e.m. de 3^{de} verdieping, ruim 2m hoger was dan de hoogste naastliggende voorgevelhoogte (nr. 72), waar bovendien nog een glazen borstwering werd op voorzien;
- overwegende dat de voorgevelhoogte zich niet goed integreerde in het straatbeeld;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) en van het B.R. art. 74 (erkers) want de erker startte op een hoogte van 2,20m in plaats van op een hoogte van min. 2,50m;
- overwegende dat het project wat materiaalgebruik betrof, gevelbekleding in blauwe hardsteen op het gelijkvloers en metselwerk in een lichte grijze tint op de verdiepingen voorzag;



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: 22/03/2022

- overwegende dat daarnaast accenten en dakbekleding van getinte (zwart of bronskleurig) zinkpanelen voorzien waren en schrijnwerk in zwart PVC;
- overwegende dat, niettegenstaande de oorspronkelijke aanvraag een versterking zou betekenen van het residentiële aanbod in deze wijk, deze niet in verhouding was met de omgeving wat het aantal woningen en volume betrof;
- overwegende dat de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag het bouwen voorzag van een woongebouw met 15 wooneenheden en 15 parkeerplaatsen in de kelder;
- overwegende dat er in het gebouw 15 wooneenheden waren voorzien, waarvan 12 met 2 slaapkamers, 1 met 3 slaapkamers en 2 met 1 slaapkamer;
- overwegende dat er dus nog steeds een groot verschil in woondichtheid ontstond tussen het project en de omliggende gebouwen;
- overwegende dat er ongeveer 45 bewoners mogelijk waren t.o.v. 20 bewoners indien het terrein met 4 gebouwen voor ééngezins- of tweegezinswoningen zou voorzien worden;
- overwegende dat de centraal gelegen terrassen inpandig waren, waardoor de mogelijke overlast (geluid en intimiteit) bij het gebruik ervan voor de burens minder werd;
- overwegende dat er mogelijk, ondanks de 15 voorziene parkeerplaatsen, nog steeds parkeerproblemen zouden ontstaan;
- overwegende dat de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) want de netto lichtdoorlatende oppervlakte van enkele bewoonbare lokalen was onvoldoende (de slaapkamers van app. 1 en 4 op de 3^{de} verdieping);
- overwegende dat in de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag de afwijking van de Gew.S.V. Titel IV art. 7 (parkeerplaatsen) werd afgeschaft want er werden 2 plaatsen voorzien voor voertuigen voor personen met beperkte mobiliteit;
- overwegende dat in de verticale circulatie de lift werd verwijderd;
- overwegende dat de linker ingang ook de toegang bleef voor het gemeenschappelijk fietsenlokaal op het gelijkvloers en de tuin;
- overwegende dat dit nog steeds niet zo praktisch was voor de inmiddels acht woningen die zich in het rechter deel van het gebouw bevonden, want om die gemeenschappelijke functies te bereiken dienden de bewoners eerst het rechterbouwdeel te verlaten via de straat of de kelder;
- overwegende dat, niettegenstaande de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag een versterking zou betekenen van het residentiële aanbod in deze wijk, deze nog niet in verhouding was met de omgeving wat het aantal woningen betrof;
- overwegende dat het gebouw een bouwprofiel had van een gelijkvloers met 3 verdiepingen;
- overwegende dat de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) want het gebouw was dieper dan het profiel van het diepste naastliggende gebouw, zijnde op het gelijkvloers het linkse (nr. 72) en vanaf de 1^{ste} verdieping het rechtse (nr. 62);
- overwegende dat de bouwdiepte nog steeds een grote impact had op de naastliggende gebouwen, gezien het grote verschil in volume en dat over alle verdiepingen;
- overwegende dat de terrassen niet meer dieper waren dan de uiterste achtergevel;
- overwegende dat de aansluiting van de achtergevel met de naastliggende gebouwen minder diep was;
- overwegende dat het profiel van het diepste naastliggende gebouw overschreden werd over ruim meer dan de helft van de breedte van het gebouw (tot 3,90m en tot 6m op dakniveau) en op het gelijkvloers (met 1,80m tot 3,90m) en op de verdiepingen (met 25cm, 1,52m tot 2,60m);
- overwegende dat er laterale insprongen waren aan de achtergevel waarbij de buitenste terrassen zich op min. 3m afstand bevonden van de gemene grenzen en het centrale gedeelte zich op min. 5,40m bevond tot de gemene grenzen;
- overwegende dat de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) want de hoogte van het centrale gedeelte van de voorgevel was hoger dan de hoogste referentiehoogte;
- overwegende dat het centrale gedeelte van de voorgevel 2,30m hoger was dan de voorgevelhoogte van het linkse naastliggende gebouw (nr. 72) en ongeveer 2m dan het rechtse naastliggende gebouw (nr. 62);
- overwegende bovendien dat de voorgevel die aansluit met de naastliggende gebouwen, 35cm lager was dan de laagst naastliggende voorgevel, namelijk de rechtse (nr. 62);



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: 22/03/2022

- overwegende dat de glazen borstwering boven op de erker, die in de oorspronkelijke aanvraag voorzien was, samen met de extra inspringende verdieping verwijderd werd;
- overwegende dat de hoogte van het centrale gedeelte (erker) zich aflijnde met de kroonlijsthoogte van nr. 74;
- overwegende dat de aangepaste voorgevelhoogte zich beter integreerde;
- overwegende dat de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) en van art. 74 (erkers) van het B.R. want de erker startte op een hoogte van 2,20m in plaats van op een hoogte van min. 2,50m;
- overwegende echter dat de voor de 1^{ste} keer gewijzigde aanvraag 1 verdieping minder voorzag, waardoor er een bijkomende afwijking van het B.R. art. 74 (erkers) ontstond, want de erker, voor een gebouw met een bouwprofiel van een gelijkvloers met 3 verdiepingen, mag niet tot de bovenste kroonlijst komen;
- overwegende dat in de gevel visueel 3 delen werden gecreëerd met links en rechts, aansluitend op de naastliggende gebouwen, een bouwprofiel van gelijkvloers met 2 verdiepingen met (gedeeltelijk) hellend dak, terwijl er centraal een gelijkvloers met 3 verdiepingen met plat dak werd voorzien;
- overwegende dat deze bouwprofielen zich beter integreerden;
- overwegende dat de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag het bouwen voorziet van een woongebouw met 14 wooneenheden en 14 parkeerplaatsen in de kelder;
- overwegende dat er in het gebouw 14 wooneenheden zijn voorzien, waarvan 8 met 2 slaapkamers, 2 met 3 slaapkamers en 4 met 1 slaapkamer;
- overwegende dat er dus nog steeds een groot verschil in woondichtheid ontstaat tussen het project en de omliggende gebouwen;
- overwegende dat er rekening wordt gehouden met de oriëntatie van het gebouw voor de indeling van de woningen, met de slaapkamers aan de noordwest-georiënteerde voorgevel en de leefruimten aan de zuidoost-georiënteerde achtergevel;
- overwegende dat de voorkeur wordt gegeven voor een terras/tuin in het verlengde van de leefruimte en met open zicht op het achterliggend groengebied;
- overwegende dat de woningen worden heringericht en dat alle woningen nu beantwoorden aan de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V. Titel II;
- overwegende dat in de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag de afwijking van de Gew.S.V. Titel IV art. 10 (natuurlijke verlichting) wordt afgeschaft;
- overwegende dat de fietsenstallingen in verhouding worden gebracht met het aantal bewoners, er worden fietsenstallingen voorzien met een oppervlakte van in totaal 80,70m² (deels op het gelijkvloers en deels in de kelder) voor in totaal 56 fietsen;
- overwegende dat de fietsenstallingen worden verdeeld over de 2 ingangen op het gelijkvloers;
- overwegende dat de gemeenschappelijke functies en de tuin gemakkelijker toegankelijk worden gemaakt voor alle woningen;
- overwegende dat er een bijkomende doorgang naar de tuin wordt toegevoegd in het rechter deel van het bouw en dat de tuin zo toegankelijk wordt via de 2 ingangen;
- overwegende dat de parking wordt heringericht en dat de helling en de circulatie worden aangepast;
- overwegende dat er mogelijk, ondanks de 14 voorziene parkeerplaatsen, nog steeds parkeerproblemen zullen ontstaan;
- overwegende dat, niettegenstaande de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag een versterking zou betekenen van het residentiële aanbod in deze wijk, deze nog steeds niet in verhouding is met de omgeving wat het aantal woningen betreft;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een woongebouw met een oppervlakte van meer dan 1.000m² zal deze onderworpen zijn aan stedenbouwkundige lasten;
- overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zal zijn aan de vloeroppervlakte van de woningen (1.192m²);
- overwegende dat het gebouw een bouwprofiel heeft van een gelijkvloers met 3 verdiepingen;
- overwegende dat de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) want het gebouw is dieper dan het profiel van het diepste naastliggende gebouw;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

- overwegende dat de bouwdiepte langs de gemene grenzen werd beperkt op alle verdiepingen, op het gelijkvloers werd de bouwdiepte beperkt tot het profiel van het linkse gebouw (nr. 72), op de verdiepingen tot het profiel van het rechtse gebouw (nr. 62);
- overwegende dat de bouwdiepte van het centrale gedeelte 3,90m bedraagt op het gelijkvloers en 2,93m op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping;
- overwegende dat op de 3^{de} verdieping het centrale gedeelte 2,20m naar achter wordt geschoven, aansluitend op de diepte van de onderliggende gevel ter hoogte van de loggia's op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping, maar wel nog dieper dan de minste diepe gevelhoogte;
- overwegende dat er ter hoogte van de 3^{de} verdieping een terras wordt aangelegd achteraan de uitbouw;
- overwegende dat het om een dubbele perceelsbreedte gaat waardoor de uiterste bouwdiepte inclusief de terrassen weinig hinder vormden voor de naastliggende gebouwen;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) want de hoogte van de voorgevel is hoger dan de hoogste referentiehoogte;
- overwegende dat de voorgevel van het centrale gedeelte 2,30m hoger is dan de kroonlijst en dat deze hoger is dan die van de twee naastliggende gebouwen;
- overwegende dat voor de voorgevel die aansluit op de naastliggende gebouwen, de kroonlijsthoogte aansluit op het hoogste naastliggende gebouw, namelijk het linkse (nr. 72)
- overwegende dat het mogelijk is voor een nieuwbouwproject om de hoogte van de voorgevel af te stemmen op de laagste referentiehoogte om de aansluiting harmonieuzer te maken;
- overwegende dat de kroonlijsthoogte dient gelijkgesteld te worden met de kroonlijsthoogte van de laagste referentiehoogte (voorgevel nr. 62);
- overwegende dat de kroonlijst bovendien dient door te lopen over de ganse breedte;
- overwegende dat de hoogte van de voorgevel hierdoor beter afgestemd kan worden op de naastliggende gebouwen en er harmonieuzer kan op aansluiten en zich beter kan integreren;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) en van het B.R. art. 74 (erkers) want de erker start op een hoogte van 2,25m in plaats van op een hoogte van min. 2,50m;
- overwegende dat de erker zich in een achteruitbouwzone bevindt;
- overwegende dat de hoogte bijgevolg geen problemen kon 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 betreffende woningen;
- overwegende dat de hoogte van de erker wordt beperkt tot de 2^{de} verdieping;
- overwegende dat de erker het bouwkundig karakter van het bouwwerk bepaalt en deel uitmaakt van het geheel;
- overwegende echter dat de aangepaste erker nog zeer massief overkomt in de voorgevel;
- overwegende dat het daarom wenselijk is om de vormgeving van de erker lichter te maken en de gevelcompositie te herzien;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) en van het B.R. art. 74 (erkers), voor de vrije hoogte onder de erker, aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat in de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag, de afwijking van het B.R. art. 74 (erkers), voor de hoogte van de erker, wordt afgeschaft;
- overwegende dat de voor de 2^{de} keer gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak) voor de hoogte van het dak;
- overwegende dat de gevel visueel uit 3 delen bestaat met links en rechts, aansluitend op de naastliggende gebouwen, een bouwprofiel van een gelijkvloers met 2 verdiepingen met een (gedeeltelijk) hellend dak, en centraal een gelijkvloers met 3 verdiepingen, waarvan de 3^{de} verdieping in terugsprong, met plat dak;
- overwegende dat de hellende daken worden uitgevoerd in zwarte dakpannen;



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: 22/03/2022

- overwegende dat de voorgevel van het centrale gedeelte, op de 3^{de} verdieping, voorzien wordt in een donkere tint om beter aan te sluiten met de donkere dakpannen van het hellend dak;
- overwegende echter dat het centrale gedeelte zich nog steeds niet goed integreert en het daarom wenselijk is om een hellend dak te voorzien over de ganse bouwbreedte;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de afwijking van de Gew.S.V Titel I art. 6 (dak) aanvaardbaar is;
- 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:

- het aantal woningen beperken tot maximaal 12;
- de kroonlijsthoogte gelijk te stellen met de kroonlijsthoogte van de laagste referentiehoogte (voorgevel nr. 62) en de kroonlijst te laten doorlopen;
- een hellend dak te voorzien over de ganse bouwbreedte (in plaats van het centrale gedeelte met plat dak);
- de gevelcompositie met de erker te herzien om het geheel minder massief te maken;

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 (diepte), art. 5 (voorgevel), art. 6 (dak) en art. 10 (uitsprongen) en van het B.R. art. 74 (erkeren) 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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V70/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Van Gaver 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Centre Public d'Action Sociale de Bruxelles (Khaled ZIAN & Rita GLINEUR)

Objet / Betreft: Régulariser la situation existante du bien et transformer cette maison unifamiliale en un logement collectif comprenant 7 kots étudiants ainsi que des espaces communs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

- attendu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien, de style néoclassique, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural; qu'il s'agit d'un plan typique avec pièces en enfilade ;
- considérant que la demande se situe sur le périmètre du PPA N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) approuvé par arrêté du gouvernement du 08/004/1993 ; que la parcelle est située en zone d'habitation et d'entreprises à caractère urbain ;
- considérant que la demande vise la mise en conformité d'une situation existante de fait ; qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en un logement collectif comportant 7 chambres étudiantes et des espaces communs ;

Procédures

- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour les motifs suivants : Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte (ZM) ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 24/02/2022 au 10/03/2022 et qu'il y a eu une seule réaction ; que cette réaction s'oppose à la fonction de logement étudiant qui serait déjà fort présente dans la zone et serait plutôt favorable à une subdivision du logement existant ;



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: 22/03/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 07/10/2021, référencé M.2012.0852/2 ;

Projet et motivations :

- considérant que la volumétrie et la superficie totale des planchers (239.6 m²) du bâtiment existant est inchangée;
- considérant qu'aucune intervention n'est prévue au niveau de l'enveloppe du bâtiment mis à part le placement d'une lisse supplémentaire ;
- considérant néanmoins que les fenêtres existantes ne respectent ni les cintrages, ni les divisions d'origine ;
- considérant que la porte d'entrée a été remplacée ;
- considérant qu'il y a lieu de revenir vers l'état d'origine pour ce qui est de la porte d'entrée et les châssis ;
- considérant que chaque chambre bénéficie d'une salle de bain privative ; que les chambres sont réparties comme suit :
 - Au rez de chaussée : 1 chambre de 12.40 m² côté rue ;
 - Au 1er étage : une chambre de 18.16 m² et 1 chambre de 16.90 m² ;
 - Au 2ème étage : une chambre de 12.51 m² et une chambre de 12.23 m² ;
 - A l'étage sous-combles : une chambre de 8.52 m² avec mezzanine de 8.28 m² et une chambre de 12.13 m² ;
- considérant qu'au niveau du rez de chaussée sont aménagées une cuisine commune de 9.35 m² intégrée à un séjour commun de 13.5 m² ;
- considérant qu'une cours extérieur de 10.91 m² est présente ; dont l'accès est possible depuis le hall d'entrée ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas ranger les vélos dans la cours ;
- considérant que le PPAS en vigueur n'autorise pas les logements de courte durée et privilégie le maintien du logement dans la zone ;
- considérant qu'un permis référencé 63V/12 a été délivré le 12/12/2013 ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre dans le délai imparti et qu'il est de ce fait caduque ;
- considérant qu'un permis a été octroyé en 2015 pour la transformation du bien en une maison unifamiliale de 6 chambres (chambres d'hôtes) ; que le permis prévoyait l'aménagement de l'entièreté du rez-de-chaussée en cuisine/séjour/salle à manger avec un accès direct à la cour ; que les baies arrières étaient agrandies afin d'optimiser l'éclairage naturel des espaces ;
- considérant que le permis de 2015 n'a pas été respecté ; qu'un hôtel de 8 chambres avec salles de bain privatives a été aménagé sans permis ;
- considérant que de ce fait le présent projet supprime la chambre arrière au rez-de-chaussée afin d'aménager un séjour/cuisine commun ;
- considérant que la présente demande vise la mise en conformité aux normes du SIAMU ;
- considérant que le champ d'application du titre II du RRU est défini comme suit :
« Le titre II s'applique aux logements de longue durée, à l'exclusion des maisons de repos et établissements d'hébergement collectif (tels que pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université). Il ne s'applique pas aux établissements hôteliers. »
- considérant que le logement étudiant créé n'appartient pas à une université ; que le titre II du RRU est donc d'application ;
- considérant que le séjour/cuisine, qui totalise 22.85 m² déroge à l'article 4 du titre II du RRU 3° (*« 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ; »*)
- considérant que les chambres sous combles ne bénéficient pas de vues directes aisées conformément à l'article 11 du RRU (vues) ;
- considérant que la chambre arrière (numéro 7) a une superficie insuffisante (8.5 m²) que la mezzanine a une hauteur sous plafond insuffisante (2.03 m au lieu de 2.30 m minimum conformément au titre II du RRU) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

- considérant qu'il y a lieu de supprimer cette chambre et de revoir les aménagements le cas échéant en prévoyant une seule grande chambre au niveau des combles ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les articles 15, 16 et 17 du titre II du RRU et de prévoir des locaux communs suffisants ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélo au sous-sol ;
- considérant qu'en référence au titre II (art. 10) du RRU le séjour cuisine bénéficie d'un éclairage insuffisant ; que les baies pourraient être agrandies ; qu'un accès direct à la cours pourrait être créé via cet espace ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer la chambre à rue au niveau du rez-de-chaussée conformément au permis de 2015 ;
- considérant qu'il y a lieu d'aménager un séjour/cuisine sur l'ensemble du rez-de-chaussée et d'y agrandir les baies arrières tout en permettant un accès à la cours directement depuis le séjour ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les précisions et 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 :

- respecter l'avis du SIAMU du 07/10/2021, référencé **M.2012.0852/2** ;
- rendre le projet conforme au titre II du RRU, pour ce faire :
 - supprimer la chambre du rez-de-chaussée et aménager l'entièreté du rez-de-chaussée en espace commun ;
 - agrandir les baies arrière et le cas échéant créer un accès direct depuis le séjour à la cours arrière ;
 - prévoir un local vélo (1 vélo par chambre) ;
 - supprimer la chambre 7 et soit créer une seule chambre, soit prévoir un espace de rangement, bureau ou autre ;
 - ne pas prévoir d'espace habitable en mezzanine ;
- a terme prévoir des châssis en bois en respectant les divisions et cintrages d'origine ;
- a terme prévoir une porte en bois en référence aux plans d'origine.



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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H640/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 696 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Adriana Haxhija

Objet / Betreft: poser deux enseignes lumineuses parallèles à la façade, une enseigne lumineuse perpendiculaire avec listel lumineux, des vinyles adhésifs sur la vitrine du rez commercial reprenant l'enseigne "Snack - Friterie Du Stade", ainsi qu'un listel lumineux entourant la façade (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone générale au R.R.U. pour le placement d'enseignes ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022 ;



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: 22/03/2022

- considérant que la demande vise à poser deux enseignes lumineuses parallèles à la façade, une enseigne lumineuse perpendiculaire avec listel lumineux, des vinyles adhésifs sur la vitrine du rez commercial reprenant l'enseigne "Snack - Friterie Du Stade", ainsi qu'un listel lumineux entourant la façade (mise en conformité) ;
- considérant que ces travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.36 §2 du titre VI du RRU (enseignes à caractère décoratif tels que peintures murales et listels lumineux recouvrant ou entourant la totalité du pignon ou de la façade) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne la mise en conformité du placement de 4 enseignes, dont 2 enseignes lumineuses parallèles à la façade, une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade et des autocollants placés sur le vitrage et couvrant moins de 50% de la superficie vitrée ;
- considérant que l'enseigne lumineuse parallèle à la façade, placée sous le seuil des baies du premier étage, de 3,28 m de large sur 50 cm de haut avec une saillie de 10 cm par rapport à la façade, est située à 50 cm de la limite mitoyenne avec le n°698, à 2,20 m du mitoyen n°694 et à 3,30 m du niveau du trottoir ;
- considérant que l'enseigne lumineuse parallèle à la façade, placée sur le trumeau entre la porte d'entrée de la friterie et celle du logement, de 36 cm de large et 50 cm de haut, est située à 1,55 m du niveau du trottoir ;
- considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade, de 50 cm de large, 3 m de haut et 20 cm d'épaisseur, est située à 3,82 m du niveau du trottoir, à 10 cm de la façade et à 34 cm de la limite mitoyenne avec le n°694 ;
- considérant de plus, que l'enseigne perpendiculaire est agrémentée d'un listel lumineux de couleur bleue sur 2 des côtés de l'épaisseur ;
- considérant que les enseignes sont conformes aux prescriptions du Titre VI du R.R.U. ;
- considérant que les enseignes permettent de souligner l'activité commerciale ;
- considérant toutefois le nombre important d'enseignes (4) sur une façade d'environ 6 m de largeur ;
- considérant qu'il serait envisageable de supprimer les vinyles adhésifs sur la vitrine commerciale, vu qu'une enseigne parallèle est déjà présente sur la gauche de la porte d'entrée de la friterie ;
- considérant que cela permettrait de retrouver une interaction du commerce avec l'espace public ;
- considérant que la mise en conformité des enseignes, mis à part les vinyles adhésifs présents sur la vitrine commerciale, est acceptable ;
- considérant que la demande concerne également la mise en conformité d'un listel lumineux de couleur bleue faisant le tour de la façade à partir du premier étage jusque sous la corniche ;
- considérant que les enseignes sont déjà éclairées et soulignent ainsi la présence de la friterie de nuit ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant la gêne visuelle occasionnée par cette éclairage le soir pour les riverains ;
- considérant que le bien est situé proche du carrefour de l'avenue Houba de Strooper avec les avenues des Magnolias, Impératrice Charlotte et des Amandiers, qui est une zone à concentration d'accident de priorité moyenne ;
- considérant que le listel lumineux, posé sans autorisation, ne se justifie pas au vu de l'expression commerciale à mettre en conformité, qui est suffisamment présente de part une enseigne perpendiculaire de 3 m de haut et 2 enseignes parallèles ;
- considérant, de ce qui précède, que ce listel n'est pas régularisable et doit être démonté ;
- considérant par ailleurs, que la Commission de concertation rappelle que les tentes solaires doivent également faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme indépendante à celle-ci ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

- 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 :

- fortement limiter les vinyles adhésifs de la vitrine commerciale afin d'assurer l'interaction du commerce avec l'espace public ;
- supprimer le listel lumineux de la façade ;

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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A713/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 82 - 84 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Alpha Thai Bruxelles - S.A.

Objet / Betreft: transformer et changer l'utilisation des rez et entresol commerciaux en restaurant, démolir et reconstruire la dalle du 1er étage, créer une cage d'escalier, installer un monte-charge, une cuisine avec hotte d'extraction et des installations HVAC dans un local technique au 5e étage, créer un accès PMR et modifier les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- vu les Recommandations de la Direction des Monuments et des Sites concernant les devantures du Quartier du Palais de la Bourse, datant de 2014 ;
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;



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: 22/03/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour des ensembles classés : Taverne Falstaff et immeubles de rapport, Pathé Palace, et établissement « Au Suisse » ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer et changer l'utilisation des rez et entresol commerciaux en restaurant, démolir et reconstruire la dalle du 1^{er} étage, créer une cage d'escalier, installer un monte-charge, une cuisine avec hotte d'extraction et des installations HVAC dans un local technique au 5^e étage, créer un accès PMR et modifier les châssis en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 7 et 8 du règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, provenant des riverains du quartier Saint-Jacques, portant sur le changement d'utilisation en HoReCa, provoquant des craintes quant au manque de diversité et de mixité commerciales sur le piétonnier, avec une offre déjà importante d'établissements HoReCa dans le quartier (essentiellement constituée de chaînes de fast-food internationales standardisées) ; à la création de cheminées d'extraction, dans une zone densément habitée, provoquant des nuisances olfactives et sonores pour les riverains ; et à la possibilité de création d'une terrasse par la suite ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 17/02/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 07/03/2022 ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation :

- considérant que la demande concerne le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol de l'immeuble, ainsi qu'un local technique au 5^e étage ;
- considérant qu'en situation de droit, une partie du sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage ainsi que le local technique au 5^e étage sont affectés en commerce de détails et le reste de l'immeuble (étages et caves) en logements ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu, que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble et que les logements existants aux étages sont conservés ;
- considérant la situation du bien en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est situé à l'angle du Boulevard Anspach et de la Rue Henri Maus, à quelques mètres de la Bourse, sur le piétonnier ;
- considérant que le restaurant projeté proposera de la restauration rapide thaïlandaise ; que le projet se veut authentique en proposant une cuisine minute devant le client avec des produits frais de qualité ;
- considérant que l'enseigne qui s'est développée en France et à l'étranger est également présente Rue Jourdan, 7 à Saint-Gilles, et qu'elle jouit d'un certain succès ;
- considérant que le projet devrait constituer une valeur ajoutée complémentaire à l'offre commerciale existante (Exki, McDonald, Quick, Manhatt'n's Burgers), tout en s'inscrivant dans l'esprit de la zone commerciale ;
- considérant que le projet s'adresse à une clientèle essentiellement locale, généralement à pied ou en transports en commun, de sorte qu'il ne devrait pas générer de problème de circulation ;
- considérant que le restaurant projeté pourra accueillir 35 couverts au rez-de-chaussée et 52 couverts au premier étage ;
- considérant que le restaurant est ouvert de 10h30 à 22h30 en semaine et de 10h30 à minuit le week-end ;
- considérant que ces heures d'ouvertures sont raisonnables et en parfaite adéquation avec la vie du quartier ;
- considérant que les locaux de stockage et poubelles, ainsi qu'une chambre froide sont prévus au sous-sol ;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'une cuisine au rez-de-chaussée avec une hotte d'extraction, ainsi que des installations de ventilation et climatisation ;
- considérant que les gaines d'extraction et ventilation sont placées le long de la façade arrière dans la cour intérieure ;



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: 22/03/2022

- considérant qu'une paroi acoustique et RF, de couleur identique aux murs de la cour, est prévue dissimuler ces gaines et éviter des nuisances visuelles, sonores et olfactives aux logements des étages ;
- considérant que ces gaines respectent les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en débouchant à plus de 2m au-dessus du niveau de la corniche ;
- considérant que les équipements sont prévus dans le local technique au 5^e étage, à l'exception des groupes de pulsion/extraction et l'unité de climatisation qui sont placés sur la toiture plate au-dessus de la trémie d'ascenseur ;
- considérant que ces équipements sont isolés acoustiquement pour éviter de causer des nuisances sonores aux logements des étages et riverains ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse que les aménagements projetés dans le cadre de ce changement d'utilisation, que ce commerce est compatible avec la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation des sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage commerciaux de l'immeuble, ainsi que le local technique au 5^e étage, en restaurant est acceptable ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

- considérant que la demande prévoit l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant que l'accès au restaurant s'effectue par une double porte battante de 2 m ;
- considérant que le niveau actuel du rez-de-chaussée se trouve à +/- 20 cm au-dessus du niveau du trottoir ;
- considérant que le projet prévoit de rabaisser la dalle au droit de l'entrée sur une distance d'1,40 m et d'installer une plateforme élévatrice pour les PMR ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 (porte d'entrée) du titre IV du RRU en ce que le palier prévu à l'entrée ne mesure pas 1,50 m en longueur et largeur hors débatement des portes ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en l'état et qu'il y a lieu de revoir le palier d'entrée afin qu'il respecte l'article 6 du titre VI du RRU ;
- considérant que le projet n'impacte pas l'espace public ;
- considérant également qu'un wc PMR est créé au rez-de-chaussée et qu'il est conforme au titre IV du RRU ;
- considérant que l'aménagement projeté prévoit une salle de restaurant au premier étage de 52 couverts, ce niveau doit être rendu facilement accessible aux clients ;
- considérant que la hauteur sous-plafond du premier étage (entresol) est actuellement de +/- 2,20 m, ce qui rend le niveau difficilement praticable par le public ; et que la hauteur sous dalle du rez-de-chaussée actuelle est de +/- 3,60 m, avec un faux-plafond à +/- 3 m ;
- considérant que le seul accès existant au premier étage se fait par la cage d'escalier commune aux logements ;
- considérant que le projet prévoit de démolir la dalle du premier étage et de la reconstruire plus bas, afin d'obtenir une hauteur sous-plafond de 2,89 m au rez-de-chaussée et de 2,50 m au premier étage ;
- considérant que la nouvelle dalle projetée n'a pas d'impact sur les façades ;
- considérant que le projet prévoit la création d'une cage d'escalier à l'intérieur du restaurant, contre le mur de refend de l'ascenseur, permettant à la clientèle un accès du rez-de-chaussée vers la salle de restaurant du premier étage et au personnel d'accéder à l'espace de travail au sous-sol ;
- considérant également que la demande prévoit l'installation d'un monte-charge du sous-sol jusqu'au premier étage permettant de desservir les 3 niveaux ;
- considérant que l'intégration du monte-charge nécessite une excavation en sous-sol ;
- considérant que l'intervention totale sur le gros-œuvre de l'immeuble est lourde et impactante ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas dénaturer le bien ni l'endommager ;
- considérant qu'il serait peut-être plus judicieux d'étudier la possibilité de créer une mezzanine ;



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: 22/03/2022

En ce qui concerne les modifications en façades :

- considérant que la demande vise à remplacer la porte d'entrée du commerce, ainsi que le châssis existant de la vitrine proche du n°5 rue Henri Maus ;
- considérant que la porte d'entrée vitrée à double battant avec imposte est remplacée par une porte à double battant sans imposte, permettant une meilleure accessibilité aux PMR ;
- considérant que le remplacement proposé permet d'améliorer l'isolation thermique du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement de la vitrine de gauche rue Henri Maus qui donne sur la cuisine du restaurant pour intégrer un châssis à guillotine pour rendre les services de livraison plus efficace ;
- considérant que la division existante des châssis originaux des vitrines est modifiée et par la même occasion l'esthétique de la façade ;
- considérant de plus que le projet déroge à l'article 8 (vente à rue) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) Unesco en ce que le remplacement d'une vitrine par une fenêtre à guillotine est interdit dans la zone Unesco, pour éviter la vente à rue ;
- considérant également que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant qu'il est préférable de garder la cohérence entre les baies des devantures, et ainsi de conserver le châssis existant, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit la mise en peinture de l'ensemble des châssis du rez-de-chaussée et premier étage, y compris la porte d'entrée des logements boulevard Anspach, en ton gris foncé/noir ;
- considérant que la couleur noire est signe d'identité de la marque et est présente sur l'ensemble des restaurants de la franchise en Europe ;
- considérant que la mise en peinture apporte une cohérence esthétique global du projet ;
- considérant que les châssis des étages sont de ton blanc ;
- considérant qu'une telle mise en peinture des châssis des deux premiers niveaux du bâtiment modifie l'aspect architectural de la façade en marquant visuellement une séparation entre le restaurant et les logements aux étages ;
- considérant de plus que le bien est situé dans le périmètre Unesco, dans la zone de protection autour de l'ensemble classé de la Taverne Falstaff, ainsi que sur le pourtour du site classé de la Bourse ;
- considérant qu'il est préférable de conserver l'esthétique actuelle de la façade avec ses châssis homogènes et harmonieux de ton blanc ;
- considérant que la demande prévoit également de peindre de ton gris foncé/noir les surfaces comprises entre les châssis du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- considérant que cette mise en peinture de l'allège sous le premier étage, au niveau des vitrines du rez-de-chaussée, la fait ressortir et altère la lecture de la composition de la façade ;
- considérant que le projet déroge à l'article 7 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco en ce que l'allège sous le premier étage est trop imposante et ne respecte pas une proportion de maximum 1/4 de la hauteur du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'allège est existante et correspond à la situation de droit ;
- considérant cependant qu'en situation existante l'allège est de la même couleur que la façade, de ton beige, ce qui permet de l'atténuer ;
- considérant que l'allège moulurée au droit de la porte d'entrée du restaurant n'est pas conservée en l'état mais simplifiée, pour correspondre aux autres et pouvoir accueillir par la suite des enseignes ;
- considérant qu'il est préférable de conserver l'esthétique actuelle de la façade avec l'allège sous le premier étage de même ton beige que la façade et de conserver visible l'allège moulurée au niveau de la porte d'entrée du restaurant, telle que celle de la porte d'entrée des logements ;
- considérant que la partie entre les menuiseries du rez-de-chaussée et du premier étage devrait être retravaillée pour alléger la composition sur base des plans de 1877, où un panneau mouluré, probablement en bois, améliorerait la cohérence et la transition en réduisant visuellement l'écart entre ces deux niveaux de menuiseries ;
- considérant les adaptations demandées, cette dérogation à l'article 7 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco serait acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/03/2022

- considérant qu'il serait préférable d'effectuer une étude historique documentant l'évolution des façades et du rez-de-chaussée commercial, pour définir un état de référence cohérent pour le traitement des façades et devantures, permettant une requalification du rez-de-chaussée plus raffiné et plus en adéquation avec les projets qualitatifs, réalisés ou en cours, sur les bâtiments autour de la Bourse (tel qu'il a été réalisé, récemment pour le Grand Café par exemple) ;
- considérant que la demande prévoit de conserver les volets roulants présents dans les devantures commerciales au rez-de-chaussée ;
- 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 revoir le palier d'entrée afin qu'il respecte l'article 6 du titre IV du RRU ;
- de fournir une étude de stabilité sur démolition/reconstruction de la dalle du premier étage ;
- d'étudier la possibilité de créer une mezzanine ;
- de fournir des détails supplémentaires d'exécution concernant les montants et les profils de la nouvelle porte d'entrée du restaurant ;
- de conserver le châssis existant de la vitrine proche du n°5 rue Henri Maus, sans intégrer de fenêtre à guillotine ;
- de renoncer à la mise en peinture de l'ensemble des châssis du rez-de-chaussée et premier étage et de l'allège sous le premier étage en ton gris foncé/noir et conserver le ton blanc existant pour les châssis et le ton beige de la façade pour l'allège ;
- de conserver visible l'allège moulurée au droit de la porte d'entrée du restaurant ;
- de retravailler la partie entre les menuiseries du rez-de-chaussée et du premier étage pour alléger la composition en s'inspirant des plans de 1877 ;
- d'effectuer une étude historique documentant l'évolution des façades et du rez-de-chaussée commercial, pour définir un état de référence cohérent pour le traitement des façades et devantures, et développer un projet de plus grande qualité (comme pour le Grand Café) ;
- de prévoir un habillage permettant d'atténuer la présence et la visibilité des techniques en toiture ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation à l'article 7 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco 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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V92/2022 (SOC)

Adresse / Adres:

Avenue de Versailles 138 - 142 1120 Bruxelles
Laskouter 3 - 9 1120 Bruxelles
Rue de la Tour Japonaise 9 - 13 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: De Brusselse Woning (GODRIE)

Objet / Betreft: Isoler les enveloppes extérieures, installation d'un système de ventilation mise en conformité techniques et aménagements de jardins privatifs de 10 immeubles de logements sociaux dans la cité Versailles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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:

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- considérant que les biens concernés sont inscrits à l'inventaire ; que le complexe concerne des immeubles de logements sociaux de style brutaliste, construit dans les années 1980 ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour le motif suivant :
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de l'art. 207 §1.14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): bien inscrit à l'inventaire;
- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/02/2022, qui porte la référence T.1981.3358/32 ;
- vu l'avis BMA positif du 24/09/2021, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09.07.2019 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ;



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: 22/03/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs;
- considérant que cette demande concerne 10 immeubles qui sont placés autour d'une place de parc central;
- considérant que le projet consiste à :
 - rénover thermiquement la toiture ;
 - rénover thermiquement les façades en prévoyant un enduit sur isolant;
 - poser d'une isolation aux plafonds/murs des caves ;
 - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment en intégrant les grilles de ventilation;
 - adapter les balcons existants et créer des nouveaux espaces de balcons privatifs avec des garde-corps métalliques teinte grise;
 - supprimer les balcons au rez-de-chaussée et y aménager des petits jardins privatifs;
 - installer un système de ventilation forcée;
- considérant que l'aménagement intérieure n'est que ponctuellement inclus dans cette demande; que le nombre et le type d'appartements restent inchangés ;
- considérant que certains balcons sont incorporés dans le volume chauffé ; que des nouveaux balcons sont ajoutés ;
- considérant que les entrées des immeubles sont réaménagées en prévoyant des hall d'entrée, des locaux polyvalents, des salles polyvalentes,... plus structurés ; que, pour certains immeubles, le volume bâti change légèrement;
- considérant que, en ajoutant les balcons à la surface des unités résidentielles et en restructurant les entrées, la surface totale passe de 24.755 m² à 25.759 m² ;
- considérant qu'une nouvelle typologie de balcons se développe d'une part en arborescence verticale sur poteaux avec une structure en 'V' et de l'autre part avec des suspentes depuis le toit ;
- considérant que, dans les appartements une chambre, les balcons existants sont incorporés dans le volume du bâti ;
- que la surface totale monte d'environ 4 m² ;
- qu'une grande baie vitrée est prévue, qui transforme cet espace en terrasse ou en jardin d'hiver ;
- considérant que, dans les appartements 2 et 3 chambres, les balcons existants sont également incorporés dans le volume du bâti; que, de plus, un nouveau balcon est ajouté ;
- que la cuisine est élargie d'environ 4 m² ;
- qu'une grande baie vitrée est prévue qui apporte plus de lumière ;
- considérant que, dans les appartements au rez-de-chaussée, les balcons existants sont également incorporés dans le volume du bâti; qu'ici, des accès sont aménagés aux jardins individuels privatifs ;
- que la cuisine est élargie d'environ 4 m² ;
- qu'une grande baie vitrée est prévue qui apporte plus de lumière ;
- que l'aménagement paysager est légèrement modifié pour prévoir ces jardins ; que des haies et des plantations sont prévus pour renforcer la séparation entre le domaine public et le domaine privé et offrir une certaine intimité à ces jardins ;
- considérant que les façades sont isolées par l'extérieur par un enduit sur isolant (teinte blanche) ;
- considérant qu'une couche isolante de type EPS (14 cm) est prévue ; qu'une bande de 20 cm de laine de roche est prévue tous les 2 niveaux (SIAMU) ;
- considérant que la nouvelle couche est mise sur la finition existante (parement) ; que l'isolation existante (6 cm de laine de roche) est préservée dans le mur ;
- considérant qu'autour des entrées une finition en brique terre cuite émaillée est prévue ; que cet autre matériau de finition accentue les entrées et offre un matériau plus robuste à ces façades facilement accessibles ;



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: 22/03/2022

- considérant qu'une couche isolante de type PUR de 15 cm est prévue sur l'ensemble des toitures plates, en complément du 10 cm de verre cellulaire existant ; qu'également les murs acrotères sont enveloppés (15 cm PUR) pour éviter les ponts thermiques ;
- considérant que les toitures sont verdurisées ;
- considérant que l'ensemble des châssis est remplacés ; que des châssis en aluminium de teinte grise sont prévus en intégrant les grilles de ventilation acoustiques ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que l'architecture des immeubles concernés, inscrits à l'inventaire, a été revalorisée et les façades ont reçu une expression plus contemporaine; que le projet envisage les modifications nécessaires pour obtenir une meilleure performance énergétique en cohérence avec l'architecture d'origine ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B90/2022 (SOC)

Adresse / Adres:

Avenue de Versailles 123 - 131 1120 Bruxelles

Rue de Beyseghem 123 - 131 1120 Bruxelles

Rue de la Tour Japonaise 1 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L. (GODRIE)

Objet / Betreft: Rénover et isoler les enveloppes extérieures;

Installer un système de ventilation;

Rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un ensemble de logements sociaux;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

12

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:

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;

- considérant que les biens concernés sont inscrits à l'inventaire ; que le complexe concerne des immeubles de logements sociaux de style brutaliste, construit dans les années 1960;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): bien inscrit à l'inventaire;

- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/02/2022, qui porte la référence T.1981.3358/33 ;



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: 22/03/2022

- vu l'avis BMA positif du 24/09/2021, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09.07.2019 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs;
- considérant que cette demande concerne 12 immeubles regroupés avec des volumes de liaison, qui ont un gabarit inférieur au volumes principaux ; qu'à l'époque, une composition des volumes a été créée autour des espaces verts en utilisant la déclivité de la parcelle ; qu'en gros 2 types de bâtiment sont utilisées dans cette composition architecturale : les 'plots' et les 'gradins' ;
- considérant que le projet consiste à :
 - rénover thermiquement la toiture ;
 - rénover thermiquement les façades en prévoyant des plaquettes de brique sur isolant;
 - rénover le béton des bâtiment gradins ;
 - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment;
 - prévoir des ferronneries en acier thermolaqué teinte claire (gris blanc) ;
 - installer des groupes de ventilation individuels;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que chaque immeuble ne disposant que d'une seule cage d'escalier ; que le projet prévoit la disposition d'une deuxième voie d'évacuation pour 3 immeubles, pour assurer l'accès des pompiers ;
- considérant qu'il s'agit des nouveaux escaliers extérieurs, conçu comme des structures légères de teinte claire (gris blanc), sobrement intégrés dans ces environnements ;
- considérant qu'un démontage partiel est prévu du parement au droit des descentes d'eau encastrées défectueuses et sur les parties de façades en contact avec les portiques en béton ;
- considérant que des plaquettes de brique terre cuite collées sur isolant sont proposées pour la finition des façades;
- considérant qu'une brique vernissée/céramique sur isolant est prévue au niveau des entrée en creux, le sous-bassement et les liserés ;
- considérant que, pour mieux isoler les portiques en béton des immeubles en gradins, un crépi sur isolant (aspect ciment) est prévu, qui est proposé à partir d'une hauteur de 1.8 m ; qu'un parement en béton préfabriqué est prévu en-dessous pour plus de solidité ;
- considérant que les menuiseries extérieures (incl. seuil de fenêtre) sont prévues en aluminium thermolaqué teinte gris/blanc claire ; que les ferronneries en acier thermolaqué sont prévus dans la même couleur ;
- considérant que, pour conserver certaines baies étroites, les pans de murs sont retravaillés de biais ;
- considérant que les toitures ne sont pas verdurisées ; que le risque de surcharge et la volonté du maître d'ouvrage de mettre en place des panneaux solaires dans le futur conduisent au choix de ne pas opter pour un toit vert
- considérant que l'ensemble des châssis est remplacés ; que des châssis en aluminium de teinte grise sont prévus en intégrant les grilles de ventilation acoustiques ;
- considérant qu'au niveau des entrées des immeubles, une série de portiques est prévue en maintenant un écart avec la façade pour la perturber le moins possible ; que ces portiques se plient sur l'angle afin d'être perceptibles et identifiables en fonction du chemin emprunté pour rejoindre l'entrée ;
- considérant qu'il s'agit donc d'une signalétique qui va contribuer à l'aménagement des devantures ; qu'également le numéro de police et d'autres infos pourraient y être indiquées ;



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: 22/03/2022

- considérant qu'il est estimé utile d'intégrer l'éclairage pour aussi contribuer à l'animation nocturne et la mise en valeur de l'ensemble ;
- considérant que la note explicative stipule qu'une attention particulière sera portée aux risques de vandalisme des portiques ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que l'architecture des immeubles concernés, inscrits à l'inventaire, a été revalorisée et les façades ont reçu une expression plus contemporaine; que le projet envisage les modifications nécessaires pour obtenir une meilleure performance énergétique en cohérence avec l'architecture d'origine ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



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: 22/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1323/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de Montserrat 42 - 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler les enveloppes extérieures, installer un système de ventilation et rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un complexe de logements sociaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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):

13

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien concerné se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE; que plus précisément il se situe dans une zone de bâtiments principaux ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
 - application de l'art. 126§11 du Code Bruxelles de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 8 du PPAS dénommé « N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE » ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/12/2021, qui porte la référence T.2021.1111/1 ;



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: 22/03/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
 - démonter les briques existantes et rénover thermiquement les façades (20 cm d'isolation de type EPS avec briquettes ou carreaux collés côté rue et enduit côté intérieur d'îlot) ;
 - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment (en aluminium) avec des aérateurs autorégulant en partie supérieure ;
 - prévoir des garde-corps (double barre de protection) ;
 - réparer les dalles de balcon et prévoir une extension côté rue ;
 - rénover thermiquement la toiture (nouvelle tuiles + isolation en sarking posé sur les chevrons existants) ;
 - emballer les corniches en béton existante (5 cm d'isolant) ;
- considérant que cette demande concerne un bâtiment conçu fin des années 70/début des années 80 ; qu'il s'agit d'un bien relativement haut (R+4+T) ;
- considérant qu'il s'agit d'une architecture en brique avec une grande arche de passage (double hauteur) ; que la façade ne présente pas d'autre valeur patrimoniale exceptionnelle ;
- considérant que le projet prévoit l'enlèvement des briques existantes ; que cet enlèvement a pour but d'éviter que le nouveau plan de façade ne s'étende sur une partie du trottoir ;
- considérant que les balcons côté rue sont préservés ; que les garde-corps en briques sont démontés ;
- considérant que la dalle en béton des balcons arrondis est agrandie de façon à avoir des dalles rectangulaires qui permettent une utilisation des balcons plus aisée ;
- considérant que les nouveaux garde-corps sont de type barreaudage afin d'augmenter la luminosité naturelle dans les appartements et d'apporter une nouvelle légèreté à la façade ;
- considérant qu'un revêtement de façade (côté rue) est prévu en briquettes sur isolant ;
- considérant que le socle est prévu en pierre bleue ;
- considérant que des bandeaux verticaux sont créés en reliant les fenêtres afin d'accentuer la verticalité de la façade ;
- considérant que ces bandeaux se présentent ponctuellement (2 x 2 travées) afin de créer une façade plus dynamique ;
- considérant que tous les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium ;
- considérant qu'une double barre de protection est prévue ;
- considérant qu'une nouvelle grille d'accès est proposée pour l'arche ;
- considérant que la façade arrière est également retravaillée ; qu'elle est traitée de manière sobre ; qu'un enduit sur isolant est prévu sur l'ensemble de cette façade ;
- considérant que les terrasses existantes sont rénovées ; que, comme pour les balcons en façade avant, les garde-corps en briques sont démontés en remplacés par des garde-corps à barreaudage ;
- considérant que la toiture est isolée par l'extérieur ; qu'une couche d'isolation est prévue au-dessus de la structure existante ;
- considérant qu'une nouvelle finition en tuiles sur isolation en sarking est prévue ;
- considérant que la toiture est légèrement rehaussée et dépasse celle du voisin N°40 de plus de 3 m, ce qui engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante, pour autant que ce gabarit est déjà plus grand que celui de son voisin ; que les quelques centimètres ajoutés n'entraîneront pas d'inconvénients supplémentaires ; qu'il est néanmoins souhaitable d'isoler le bâtiment ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minimale et justifiable ;



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: 22/03/2022

- considérant que le plan de la façade (côté rue) est légèrement adapté et dépasse ceux du voisin (N°40), ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que, pour diminuer l'impact de l'isolant ajouté, les briques existantes sont enlevées : que la nouvelle façade est à peine plus épaisse que celle de l'ancienne ;
- considérant que cette surépaisseur ne gêne pas les piétons et est à peine visible ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade arrière (+ 20 cm), implique un ajout à la profondeur du bâtiment, qui dépasse déjà les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que la zone des cours et jardins a déjà été retravaillée ; que l'intérieur d'îlot présente un jardin collectif ; que la limite cadastrale n'est plus perceptible visuellement ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolant ne change pas de manière substantielle la qualité de cet espace collectif et emporte une valeur ajoutée importante en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc minime et justifiable ;
- considérant que la demande présente également une dérogation à l'article 8 du PPAS 'Quartier Marolle', étant donné que la voie d'accès aux jardins ne fait que 3,74 mètres de large, au lieu des 4 mètres prévus ;
- considérant que cette dérogation est due à l'isolation des murs du passage ;
- considérant qu'elle est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que l'expression de l'immeuble change, mais qu'elle reste une architecture en briques avec un fort caractère individuel ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



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