



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C743/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Charles Quint 29 - 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Patrimoine Public - Cellule Energie (BASTOGNE)

Objet / Betreft: Rénover et isoler les toitures de l'école avec aménagement paysager de la toiture plate en toiture verte semi-intensive à but éducatif comprenant une terrasse, des espaces potagers, une petite serre et des ruches.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**ABSTENTION :**

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

**AVIS MAJORITAIRE:**

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

- Attendu que le bien se situe en Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que la présente demande vise à : rénover et isoler les toitures de l'école avec aménagement paysager de la toiture plate en toiture verte semi-intensive à but éducatif comprenant une terrasse, des espaces potagers, une petite serre et des ruches ;
- Considérant que la demande a été déclarée complète en date du 09/09/2020 ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
      - Art. 6 : toiture (hauteur)
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
    - prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Vu l'avis Siamu (réf T.2005.0394/3/BS/dd) du 27/10/2020, favorable sous conditions ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/12/2020 au 17/12/2020, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- Considérant que l'institut (comprenant école maternelle, primaire et Athénée) forme un vaste complexe scolaire occupant la majeure partie de l'îlot compris entre le boulevard Clovis et les rues de Gravelines, de Pavie, et Charles Quint ; qu'il se situe dans un quartier principalement résidentiel, au carrefour des communes de Schaerbeek, Saint-Josse et Ville de Bruxelles ;
- Considérant que la parcelle F99r6, qui comprend le bâtiment primaire et la cour de récréation, s'étend sur une surface de 2.393m<sup>2</sup>, que son gabarit (Rez+3 avec toiture plate) correspond à celui des constructions environnantes ;
- Considérant que la cour de récréation située sur la parcelle est partagée par les différentes entités scolaires du site dans sa globalité, soit plus d'un millier d'élèves, qu'actuellement, l'école ne dispose pas de suffisamment d'espaces extérieurs et elle doit organiser des tournantes pour l'utilisation de la cour ; qu'à certaines heures de la journée, des enseignants accompagnent les élèves sur la parcelle actuellement non-construite au coin des rues des Gravelines et de Pavie pour disposer d'un petit espace complémentaire, mais il s'agit d'une situation temporaire car le terrain est à bâtir et a déjà été soumis à plusieurs avant-projets de construction ;
- Considérant que la demande concerne plus précisément l'aménagement de la toiture plate existante de la partie primaire de l'école Adolphe Max, propriété de la Ville de Bruxelles ; que le projet vise la rénovation, l'isolation et l'aménagement de la toiture plate de l'école primaire en lieu d'apprentissage lié à la botanique pour les enfants de l'école ;
- Que la demandeur précise qu'il ne s'agit pas d'un espace récréatif à envisager comme une extension de la cour de récréation, mais davantage d'un espace d'apprentissage qui offre aux enfants un coin de verdure en ville pour découvrir la nature autrement, s'intéresser à la botanique, comprendre comment les abeilles produisent le miel, etc... ;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement de la toiture plate existante (accessible actuellement uniquement pour l'entretien) en toiture verte semi-intensive avec aménagement d'un espace de terrasse en bois, d'espaces potagers, implantation d'une petite serre et de ruches pour la découverte de la nature par les enfants ;
- Considérant que l'aménagement de la toiture plate en toiture verte semi-intensive permet notamment:
  - de protéger la membrane d'étanchéité des rayons UV et des variations de température
  - d'absorber une partie de l'eau de pluie et d'ainsi tamponner le régime d'évacuation des eaux pluviales
  - d'améliorer la biodiversité
  - d'offrir une plus-value esthétique, avec une gamme de plantations et de fleurs variées, choisies en fonction des saisons
  - de faire découvrir aux élèves les différentes essences locales
- Considérant que la création d'espaces potagers permet aux élèves de renouer avec la nature en pleine ville et de redécouvrir le caractère saisonnier des fruits et légumes, que le travail au potager est une occasion de sortir de la classe et d'apprendre par la pratique, qu'il s'agit également d'un projet pédagogique et un angle d'approche différent pour aborder le thème de l'alimentation durable ;
- Considérant que la demande comporte deux petites interventions volumétriques en toiture, d'une part par la création d'un petit volume à l'arrivée de l'escalier contenu dans le volume d'angle, d'autre part par l'implantation d'une petite serre, toutes deux en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce qu'elles dépassent le profil de référence des constructions voisines ;
- Considérant que la création d'un palier d'arrivée actuellement manquant à l'escalier permet d'en améliorer significativement la sécurité, en permettant aux utilisateurs du bâtiment de disposer d'un palier confortable et de pouvoir ouvrir la porte dans le sens de l'évacuation sans risque de chute dans la volée d'escalier existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL  
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- Considérant que l'implantation d'une petite serre permet d'étendre la saison du potager et de diversifier les variétés à cultiver, élargissant de la sorte la vocation éducative de l'aménagement ;
- Considérant par conséquent que l'impact volumétrique de ces interventions est extrêmement limité compte tenu du fait qu'elles sont situées à bonne distance des limites de la toiture et qu'elles ne porteront aucun préjudice aux qualités d'habitabilité des parcelles voisines ;
- Considérant par ailleurs qu'elles seront imperceptibles depuis l'espace public, compte tenu de leur hauteur, de leur recul et de la présence d'un acrotère les dissimulant, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- Considérant que la hauteur de l'acrotère en béton, d'une hauteur d'environ 90 à 100cm est insuffisante dans le cadre du respect des normes de sécurité, qu'il est proposé de le rehausser à une hauteur de 120cm pour garantir la sécurité des enfants ;
- Considérant que cette intervention se fait sous la forme d'un garde-corps métallique en partie supérieure de la rehausse en béton existante et du côté intérieur de la toiture, ce qui permet d'en limiter fortement la visibilité, et que la solution proposée est correctement intégrée ;
- Considérant que la création d'un espace terrasse en bois avec une assise intégrée permet à l'enseignant de rassembler un groupe d'élèves autour d'un petit « amphithéâtre » pour une présentation ou une explication ponctuelle ;
- Considérant que l'installation des ruches permet aux élèves de prendre conscience de l'équilibre fragile et essentiel qui relie les végétaux et les insectes pollinisateurs ; qu'en les observant, les enfants auront l'opportunité de découvrir le monde des abeilles, de comprendre l'origine de certains produits naturels et de développer des comportements plus soucieux de leur environnement ;
- Considérant que l'accès à la toiture sera limité à de petits groupes d'élèves, qui seront toujours encadrés par un enseignant ; qu'il aura lieu pendant les heures d'ouverture de l'école exclusivement ;
- Considérant que l'aménagement paysager proposé apporte une plus-value esthétique au site dans sa globalité, et en améliore la biodiversité ;
- Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL  
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F764/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 47 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur BIN HAJI ALI Abu Sufian

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'habitation à équipement (ambassade) et ajouter 2 mats pour drapeaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

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:**

- 2
- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 et modifié partiellement par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 ;
  - Attendu que l'immeuble se situe dans la zone de protection de la maison De Bodt, sise 27-29 avenue Franklin Roosevelt ;
  - Attendu que la demande se situe dans le périmètre du « Règlement concernant les zones de recul et le quartier des Villas du Quartier du Solbosch » ;
  - Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'habitation à équipement (ambassade) et ajouter 2 mats pour drapeaux ;
  - Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicités pour les motifs suivants:
    - Application de la prescription générale 0.7. : dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone pour un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
    - Application de la prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
    - Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT): dérogation à l'art.2 (zone de recul non aedificandi) du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier du Solbosch » ;
  - Considérant que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- Application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/09/2014 ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 ;
- Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- Vu le permis d'urbanisme visant à "changer l'affectation d'un logement en Ambassade du Brunei Darussalam ; agrandir 3 lucarnes en une grande toiture arrière, mise en place de 2 Vélux, aménager un parking extérieur" obtenu en date du 13/01/2017 ;
- Vu le permis modificatif visant à « supprimer de la demande initiale les éléments suivants afin de conserver la situation existante: agrandissement des 3 lucarnes en une grande lucarne en toiture arrière, aménagement d'un parking extérieur, aménagement d'une cours anglaise en façade latérale et aménagement d'un nouvel escalier entre le 1er et le 2ème étage (permis modificatif 04/PFD/546955) » obtenu en date du 28/02/2019 ;
- Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.12 du PRAS en ce que la suppression du logement permet l'installation d'un équipement de service public ;
- Considérant que la superficie de planchers vouée à l'équipement est de 544 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que cette activité est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- Considérant dès lors que l'équipement peut être admis ;
- Considérant que les travaux d'aménagement de l'habitation en ambassade ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ; qu'il s'agit de travaux de rénovation de l'état initial du bâtiment ;
- Considérant que la zone de recul dans laquelle sont implantés les mâts est grevée de la servitude non-aedificandi par ce règlement ;
- Considérant cependant que le placement des mâts ne compromet pas la destination de jardinnet de cette zone;
- Considérant que les perspectives vers le bien protégé ne sont pas modifiées ;
- 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: C1329/2019 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue des Chartreux 33 - 43 1000 Bruxelles

Rue du Vieux Marché aux Grains 31 - 63 1000 Bruxelles

Rue du Boulet 1 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES CHARTREUX" à  
Bruxelles, rue du Vieux Marché aux Grains, 65

Objet / Betreft: Parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- considérant que le projet se situe en zone de forte mixité ;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation ;
- considérant qu'aucune plainte n'a été formulée durant l'enquête publique ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- se mettre en conformité suite aux remarques du SIAMU (Réf : CI.1980.1003/10/CAP/vh remis en date du 14/06/2019) ;
- installer 37 emplacements pour vélos.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A824/2020 (PFD)

Adresse / Adres:  
Kunstlaan 19H 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Cofinimmo - N.V. (NUYTS)

Objet / Betreft: Regulariseren van een vergund kantoorgebouw met ondergrondse parking (wijzigingsvergunning : 04/PFD/565620).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 4
- Aangezien het goed zich in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, bevindt in administratiegebied, in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en naast een structurerende ruimte (Kunstlaan);
  - Aangezien de aanvraag zich ook bevindt binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan, genaamd 'BBP nr. 60-04BIS HAMERWIJK', goedgekeurd op 22.04.1993, in voor kantoren bestemd gebied;
  - Overwegende dat het perceel gelegen is in zone met toegankelijkheid A in de GSV (zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer);
  - Aangezien de aanvraag strekt tot het conformeren van een toegelaten kantoorgebouw met ondergrondse parking (wijzigingsvergunning: 04/PFD/565620);
  - Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:
    - Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP):
      - Bijzonder voorschrift 21: zichtbare wijziging vanuit de openbare ruimten (gchews)
      - Bijzonder voorschrift 7.4: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in administratiegebied
  - Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:
    - Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP):
      - bijzonder voorschrift 21: wijzigingen die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (gchews);



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: 03/02/2021

- Gelet op het advies van Access&Go van 10.11.2020, dat luidt als volgt:  
*Na analyse van de plannen, menen wij dat het project gedeeltelijk conform is aan de eisen van de GSV. De voorgestelde wijzigingen moeten worden aangebracht : de lift moet een schuifdeur hebben. Het project omvat geen PBM-conform toiletten. Het toilet op de begane grond bij de receptie is niet meer aanwezig. Alle andere toiletten hebben hun kommen op de verkeerde plaatsen staan. In de voor het publiek toegankelijke ruimte moet ten minste één toilet MIVA worden geïnstalleerd die aan de normen voldoet.*
- Overwegende dat de aanvraag vrijgesteld werd van het advies van de DBDMH ;
  - Gelet op de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een kantoorgebouw en de bouw van een nieuw kantoorgebouw met ondergrondse parkeerplaatsen, afgegeven op 10/10/2016;
  - Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 03/12/2020 tot 17/12/2020 en dat een bezwaarschrift werd ingediend, evenals twee aanvragen om te worden gehoord ;
  - Overwegende dat de reacties hoofdzakelijk betrekking hebben op:
    - de beperking van het aantal plaatsen in de fietsenstalling van 82 tot 54 eenheden, in tegenstelling tot de huidige tendensen naar een duurzame mobiliteit ;
    - een vraag om te voorzien in laadpunten voor elektrische fietsen, plaatsen voor cargofietsen, een vlotte toegang tot het fietslokaal, voldoende douches en sanitair ;
  - Overwegende dat de werken gedeeltelijk werden uitgevoerd, dat de aanvraag dus een aanvraag tot de wijziging van een stedenbouwkundige vergunning betreft in de zin van art. 102/1 van het BWRO ; dat het gewijzigde project qua bestemming conform het toegelaten project is ;
  - Overwegende dat de wijzigingen meer bepaald betrekking hebben op :
    - a) kelder -2 :
      1. tweede poort onderaan de helling als extra toegangscontrole ;
      2. sanitair blok is anders ingedeeld ;
      3. pompput is in afgesloten lokaal geplaatst ;
      4. pompen in met hekwerk afgesloten deel van de parking, naast de grote lift ;
    - b) kelder -1 :
      1. uitlaat RWA in binnentuin meer naar achter geplaatst conform voorschriften ;
      2. auditorium wordt grote vergaderzaal zonder tribune ;
      3. extra afgesloten ruimte onder trap auditorium en rechtstreekse deur naar buiten voor levering;
      4. buitentrap naast auditorium komt tegen auditorium i.p.v. losstaand ;
      5. archief wordt opgedeeld in: deel serverruimte, deel sanitair en rest archief ;
      6. extra vergaderzaal in het restaurantgedeelte (kleinere vide en andere trap) ;
      7. extra deur in luchtgroeplokaal Jozef II-straat ;
    - c) gelijkvloers :
      1. iets kleinere tourniquet als inkom ;
      2. meer buitendeuren in gevel Jozef II-straat ;
      3. geen MIVA toilet in inkom (wel conform achteraan in sanitair blok) ;
      4. andere indeling lounge/wachtruimte voor security en gebruikseisen huurder ;
      5. kleinere vide restaurant om grote vergaderzaal extra te voorzien ;
      6. trap en passerelle aan gevel Jozef II ;
      7. kleinere vide auditorium voor extra gespreksruimtes (en geen berging en audio/video meer) ;
      8. lounge aan de Kunstlaan is 1 groter compartiment (i.p.v. 2 vroeger) ;
      9. miva toilet enkel in sanitair blok ;
      10. geen stoeltjeslift aan trap Kunstlaan (toegang enkel via hoofduitgang toegestaan) ;
      11. berging in lifthal wordt klein serverlokaal ;







AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

12. bestaande tuinmuurtje hoek achteraan was in slechte staat en is afgebroken / wordt draadafsluiting ;
- d) verdieping +1/+2/+3 :  
geen wijzigingen ;
- e) verdieping +4 :  
1. extra deur naar groendak aan Jozef II ;
- f) verdieping +5 :  
geen wijzigingen ;
- g) verdieping +6 :  
1. iets grotere zone voor koelmachine op platte dak ;
- h) verdieping +7 :  
geen wijzigingen ;
- i) verdieping +8 :  
1. het teruggetrokken volume van de stookplaats werd iets verhoogd om alle technieken erin te krijgen, en vanwege ophoging van de vloer voor isolatie om stookplaats buiten beschermd volume te houden ;  
2. één enkele deur van de stookplaats wordt een dubbele deur ;  
3. 18 PV panelen op het dak ;
- j) dak +8 :  
1. 5 PV panelen op het dak ;
- k) gevels :  
1. De hoger vermelde buitendeuren op +0 en +4 ;  
2. De gewijzigde configuratie van de inox gordijnen (meer kleinere gordijndelen) ;
- Overwegende dat voor de meeste wijzigingen geen vergunning nodig is, uitgezonderd bepaalde ingrepen op de structuur of de vormgeving van het gebouw, en zeer specifiek op zijn bouwprofiel ;
  - Overwegende dat deze aanpassingen vooral het resultaat zijn van de wens om te optimaliseren en zich op technisch vlak op punt te stellen in het kader van de uitvoering, in verband met de specifieke behoeften van de toekomstige gebruiker ;
  - Overwegende dat de wijzigingen van het bouwprofiel en van de aanblik betrekking hebben op de verhoging van het stormplankprofiel van de gevels en op de verhoging van het technische lokaal, respectievelijk:
    - van 24,17 m in de bestaande toestand naar 24,29 m in de geplande toestand voor de stormplank van glkv+5 (gevel aan rooilijn), hetzij een verhoging van 0,12 m
    - van 32,24 m in de bestaande toestand naar 32,51 m in de geplande toestand voor de stormplank van glkv+7 (inspringende gevel), hetzij een verhoging van 0,27 m
    - van 34,99 m in de bestaande toestand naar 35,84 m in de geplande toestand voor de stormplank van het technische lokaal, hetzij een verhoging van 0,85 m;
  - Overwegende dat hierdoor afwijkingen ontstaan van de artikelen 3.1.5 en 3.1.9.3 van het BBP, want de bouwlagen onder de dakgoot zijn niet helemaal in overeenstemming met de opgelegde beperkingen (hoogte onder de dakgoot van de gevel aan de rooilijn, Kunstlaan: 2,29 m, dus 0,79 m i.p.v. 0,50 m onder de opgelegde maxima) en dat er een enkele inspringende bouwlaag met de geïntegreerde technieken toegelaten wordt, maar dat deze technieken in de vorige stedenbouwkundige vergunning werden toegestaan en slechts weinig gewijzigd werden in het kader van de huidige aanvraag ;
  - Overwegende dat hieruit een zeer lichte toename van de eerder toegelaten afwijking van artikel 6, Titel I van de GSV volgt, maar dat deze erg klein is in verhouding tot het hele gebouw, en dat ze vooral een geïsoleerd volume betreft dat inspringt ten opzichte van de mandelige grenzen en van de rooilijn, waarvan de verhoging geen enkele bijkomende schaduw creëert;





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

*Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021*

- Overwegende dat de toevoeging van een buitendeur op glkv+4 verantwoord is door de vlottere toegang tot het groendak voor het onderhoud ervan, en dat de aanblik van de gevel slechts weinig wijzigt;
- Overwegende dat het project ook de beperking van de diameter voorziet van de draaideur van de hoofdingang op de hoek, en de verplaatsing van de aanpalende deur, evenals de toevoeging van een extra deur in de gevel kant Jozef II en de wijziging van de indelingen van de metalen luifels op de gevel, kant Kunstlaan;
- Overwegende dat deze wijzigingen om technische redenen verantwoord zijn;
- Overwegende dat de wijzigingen nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, dat het bouwprofiel van het project globaal ongewijzigd blijft, dat de vormgeving ervan kwaliteitsvol blijft en dat deze wijzigingen geen enkele schade berokkenen aan de buurt;
- Overwegende bijgevolg dat deze wijzigingen aanvaardbaar zijn;
- Overwegende dat de capaciteit van de fietsparking gewijzigd wordt in het kader van de huidige aanvraag, dat het aantal fietsen van 82 beperkt wordt tot 54;
- Overwegende dat deze wijziging jammer is, maar dat het aantal fietsen in de stalling nog altijd hoger ligt van het gevraagde minimum op basis van art. 13 van Titel VIII van de GSV, met name 44 fietsen;
- Overwegende dat het aantal parkeerplaatsen voor auto's ongewijzigd blijft in het kader van de huidige aanvraag (42);
- Overwegende dat de site bijzonder goed bereikbaar is met het openbaar vervoer (toegankelijkheidszone A, ligt op ongeveer 120 m van het station Kunst-Wet);
- Overwegende dat de plannen voorzien dat een toilet voor PBM's geschrapt wordt; dat de plannen moeten worden herzien opdat ze in overeenstemming zijn met Titel IV van de GSV, volgens de opmerkingen van Access&Go;
- Overwegende voor de rest dat de conformeringen die het voorwerp van de huidige aanvraag uitmaken, zeer klein zijn, rekening houdend met de omvang van de site, het algemene concept van het project zoals het in 2016 werd afgegeven, niet in vraag stellen, dat deze aanpassingen slechts een zeer kleine impact hebben op de volumetrie of op de stedenbouwkundige kenmerken van het project;
- Overwegende dat de stedenbouwkundige en bouwkundige kenmerken van het wijzigingsontwerp om de hierboven genoemde redenen aansluiten bij die van het omringende stadskader en bijdragen tot de goede plaatselijke aanleg.

**GUNSTIG advies op voorwaarde de plannen zo te wijzigen dat ze in overeenstemming zijn met de opmerkingen van Access&Go wat de toegankelijkheid betreft.**

**Alle wijzigingen m.b.t. de ingedeelde inrichtingen dienen betekend te worden aan Leefmilieu Brussel.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D823/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

De Pascalestraat 62 - 68 1040 Brussel

Demandeur / Aanvrager: COMMERCE CONSTRUCTION - B.V.B.A.

Objet / Betreft: Bouwen van een meergezinswoning met kantoorruimte en gemeenschappelijke voorzieningen (wijzigingsvergunning : 04/PFD/660482).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- Aangezien het goed zich in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, bevindt in woongebied met residentieel karakter, in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en naast een structurerende ruimte (Etterbeeksesteenweg);
- Aangezien het goed zich eveneens bevindt binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan, genaamd 'BBP Belliard-Etterbeek', goedgekeurd op 18/02/2016, in versterkt prioritair woongebied en langsheen een lint voor handelskernen (Etterbeeksesteenweg);
- Overwegende wat de toepassing betreft van het voorschrift 0.14 van het GBP, dat het goed zich bevindt in de maas BRU-04, waar het saldo in typisch woongebied negatief is: -201.724 m<sup>2</sup>;
- Aangezien de aanvraag strekt tot de bouw van een verblijf voor meerdere families met een kantoorruimte en ruimte voor collectieve voorzieningen (die horen bij de woning) (wijzigingsvergunning: 04/PFD/660482);
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:
  - Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP):
    - o Het algemene voorschrift 0.6: handelingen en werken die een impact hebben op het binnenterrein van het huizenblok;
    - o Het bijzondere voorschrift 1.5.2°: wijziging van het stedenbouwkundig karakter van het woongebied met residentieel karakter;
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:
  - Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP):
    - o het bijzondere voorschrift 21: gebied van culturele, historische, esthetische waarde



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021*

- of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), zichtbaar vanaf de openbare ruimten ;
- Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 03/12/2020 tot 17/12/2020 en dat een bezwaarschrift werd ingediend, evenals twee aanvragen om te worden gehoord;
  - Overwegende dat de reacties hoofdzakelijk betrekking hebben op:
    - Het niet erg praktische en vermoedelijk te zware karakter van een fietsberging met twee verdiepingen;
    - Het te beperkte aantal plaatsen om fietsen te stallen (42), bestemd voor de drie gebouwen. Het lijkt dus wenselijk ook plaatsen om fietsen te stallen, te voorzien in de andere gebouwen, zo nodig ten koste van parkeerplaatsen aldaar;
    - De noodzaak om ook plaats te voorzien voor de kinderwagens en voor de rolstoelen voor PBM's;
    - Een vraag om te voorzien in laadpunten voor elektrische fietsen, plaatsen voor cargofietsen en bakfietsen;
  - Gelet op het advies van de DBDMH van 20.10.2020, ref. C.1982.1535/6/BM/vh, gunstig onder voorwaarden;
  - Gelet op de aanvankelijke vergunning voor: Het slopen van 4 woningen in de De Pascalestraat en het bouwen van 2 meergezinswoningen (46 appartementen langs de J. de Lalaingstraat en 39 appartementen langs de De Pascalestraat), een ondergrondse parkeergarage (89 parkeerplaatsen) en twee commerciële ruimten - deze vergunning werd afgegeven op 08/08/2019 - en het erratum bij de stedenbouwkundige vergunning van 30/10/2019;
  - Overwegende dat de aanvraag een aanvraag tot stedenbouwkundige wijzigingsvergunning betreft in de zin van art. 102/1 van het BWRO;
  - Overwegende dat de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning twee aparte gebouwen betreft;
  - Overwegende dat de aanvraag tot wijzigingsvergunning enkel een van de twee gebouwen betreft, met name het gebouw aan de De Pascalestraat, dat deze aanvraag voorstelt slechts een deel van het gebouw te realiseren, om volgende redenen:
    - De afstand tussen woning nr. 60 en de perceelsgrens van perceel 258K14 blijkt na een nieuwe opmeting door de landmeter ca. 18 cm kleiner te zijn;
    - Over het perceel zonder kadastrummer is nog geen verkoopovereenkomst gesloten tussen de bouwheer en eigenaar Infrabel;
    - Een deel van dit perceel blijkt geen eigendom te zijn van Infrabel maar van de stad Brussel, waarmee evenmin een overeenkomst is getroffen;
  - Overwegende dat de gewijzigde aanvraag dus de voorlopige uitsluiting uit het project beoogt van de zones waarvan de aanvrager momenteel niet de eigenaar is, door het schrappen van de twee laatste traveeën, gelegen op de hoek van de De Pascalestraat en van de Etterbeeksesteenweg; dat de aanvrager na de aankoop van de bijkomende eigendommen een nieuwe vergunningsaanvraag zal indienen voor de realisatie van de tweede fase, met eventueel gecorrigeerde afmetingen;
  - Overwegende dat het schrappen van deze twee traveeën eveneens leidt tot het schrappen van de aanvankelijk voorziene handelszaak op de benedenverdieping en van 10 woningen op de verdiepingen;
  - Overwegende dat de gewijzigde aanvraag bijgevolg betrekking heeft op het totale aantal woningen van 39 naar 29 studio's;
  - Overwegende dat eveneens werd vastgesteld dat de steunmuur op de perceelsgrens langsheen de spoorweg zich in bijzonder slechte staat bevindt, dat deze muur het spoorwegtalud blokkeert waarop een mast staat waaraan de spoorwegkabels worden bevestigd, en dat de uitgraving van de achterliggende zone die aanvankelijk werd voorzien, bijzonder gevaarlijk blijkt te zijn wat de stabiliteit van deze werken betreft;
  - Overwegende daarom dat de inrichting van de benedenverdieping werd herzien en dat de plannen werden hertekend om deze zone niet uit te graven;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL  
*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*  
*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021*

- Overwegende dat een nieuwe betonnen steunmuur wordt voorgesteld, die inspringt ten opzichte van de achterste perceelgrens, in de bouwlijn van de trap, zodat het spoorwegtalud niet wordt verzwakt, maar net wordt versterkt ;
- Overwegende dat deze wijziging in de diepte van het gebouw ertoe leidt dat de afwijking van art. 4 van Titel I van de GSV, die eerder werd toegekend, beperkt wordt, en dat de aanvraag in overeenstemming is met art. 13 van Titel I van de GSV, want de groendaken die aanvankelijk waren voorzien, worden vervangen door zones in vollegrond ;
- Overwegende dat de vereisten van Infrabel met betrekking tot de omheining en de afbakening van het perceel in de gewijzigde aanvraag gerespecteerd worden ;
- Overwegende dat de beperking van de impact van de benedenverdieping in de diepte opgelost wordt door het optimaliseren van de lokalen, met name de stookplaats en het tellerlokaal, dat de meeste van de lokalen op de benedenverdieping behouden blijven, behalve de 5 aanvankelijk voorziene lokalen voor berging/kelder, dat de oppervlakte van het gemeenschappelijke lokaal op de benedenverdieping van 59 m<sup>2</sup> naar 56,48 m<sup>2</sup> herleid wordt, hetzij een beperking van 2,52 m<sup>2</sup>, wat geleet op het aantal woningen nog volstaat ;
- Overwegende dat de geschrapte kelders bestemd waren voor de studio's, gelegen aan de kant van de Etterbeeksesteenweg; dat in het kader van de toekomstige aanleg van dit deel, een planwijziging wordt voorzien om er de berguimtes in de woningen te integreren ;
- Overwegende dat de fietsberging en het lokaal voor vuilnisbakken behouden blijven, dat die berging haar capaciteit van 46 fietsen behoudt, conform de aanvankelijke vergunning; dat de capaciteit van het lokaal voor de vuilnisbakken globaal niet wijzigt ; dat de afmetingen van deze lokalen zo voorzien worden, dat ze ook aan de behoeften van de toekomstige uitbreiding voldoen ;
- Overwegende dat in het gewijzigde voorstel het hek dat de toegang tot de benedenverdieping afsluit, sterk naar achteren werd verplaatst ten opzichte van de rooilijn, zonder dat hiervoor in de toelichtingsnota een verantwoording wordt gegeven ;
- Overwegende dat deze insprong problemen creëert voor de veiligheid en het onderhoud van deze zone, dat om dit redenen de afsluiting terug op de rooilijn dient te worden geplaatst ;
- Overwegende dat, behalve het schrappen van de twee laatste traveeën, de algemene organisatie van de verdiepingen met betrekking tot de verdeling van de woningen en hun indeling, niet gewijzigd werd;
- Overwegende echter dat de interieurinrichting van de woningen van de 1e, 2e, 3e en 6e travee herzien wordt om de vochtige ruimten naar de achtergevel te verplaatsen, wat de inrichting van de studio's als unitaire eenheid met niet van elkaar gescheiden ruimten, conform de definitie van de GSV, en dat de leefruimten geschrapt worden in verband met de lawaaihinder door de spoorweg ;
- Overwegende de geringe omvang van het perceel, alsmede de nabijheid van de spoorweg, dat dit geen ideale locatie is voor de ontwikkeling van grote gezinswoningen ; dat het grote aantal studio's op deze locatie (zoals in het oorspronkelijke project was voorzien) werd gecompenseerd door de aanwezigheid van gezinswoningen in het andere gebouw ;
- Overwegende dat het geheel van de aanwezige constructies op de site werd afgebroken, dat de site ingericht is als werfzone voor de funderingswerken van het gebouw, gelegen Jacques de Lalaingstraat;
- Overwegende dat de gevels, op het schrappen van de twee laatste traveeën na, ongewijzigd blijven in het kader van de wijzigingsaanvraag, dat de afwijkingen van art. 5 en 6 van de GSV die eerder werden toegestaan, van toepassing blijven in het kader van de gewijzigde aanvraag ;
- Overwegende dat de zijgevel naar de Etterbeeksesteenweg als een met pleisterwerk beklede blinde gevel wordt behandeld, waartegen de toekomstige hoekconstructie makkelijk kan worden gebouwd;
- Overwegende dat, zoals in de oorspronkelijke aanvraag, de autoparking van deze woningen zich bevindt in het gebouw, gelegen Jacques de Lalaingstraat;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL  
*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*  
*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- Overwegende dat de andere gebouwen over een eigen lokaal voor fietsen beschikken, dat de voorziene capaciteit volstaat om aan de behoeften van het betreffende gebouw te voldoen en in overeenstemming is met de geldende regelgeving;
- Overwegende dat de configuratie van de meeste studio's de noodzaak om bergplaatsen voor kinderwagens te voorzien, minder nijpend maakt, dat de aanvraag om bergplaats voor rolstoelen voor PBM's te voorzien, niet gegrond is, want de PBM's hebben deze rolstoelen nodig om hun woning te betreden;
- Overwegende dat de site bijzonder goed bereikbaar is met het openbaar vervoer (toegankelijkheidszone A, ligt op ongeveer 150 m van het station Maalbeek, directe toegang tot het treinstation Schumann);
- Overwegende dat momenteel een verlichtingspaal staat in de rooilijn van de toekomstige gevel, die moet worden verplaatst of vervangen door een vaste installatie op de nieuwe gevel;
- Overwegende dat de biotoopcoëfficiënt boven 0,4 blijft, conform het voorschrift 3.1.8.1 van het BBP;
- Overwegende dat de stedenbouwkundige en bouwkundige kenmerken van het wijzigingsontwerp om de hierboven genoemde redenen aansluiten bij die van het omringende stadskader en bijdragen tot de goede plaatselijke aanleg, terwijl de toekomstige ontwikkeling van het hoekperceel niet in het gedrang komt;

**GUNSTIG advies onder voorwaarde:**

- **het hek aan de ingang terug te plaatsen op de rooilijn van de benedenverdieping ;**
- **contact op te nemen met de Wegendienst van de stad Brussel voor de verplaatsing of de vervanging van de verlichtingspaal.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: N898/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Nancystraat 16 - 20 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Centrum Algemeen Welzijnswerk Brussel

Objet / Betreft: Wijzigen van de voorgevel in het kader van een kunstintegratieproject

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- Gezien het goed zich situeert in een woongebied met residentieel karakter en in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;
- Gezien het goed zich eveneens bevindt in een BBP nr. 60 – 35 « Marollen - Nieuwland » vastgelegd bij besluit van de regering van 18/06/1998 en dat de aanvraag in overeenstemming is met dit plan ;
- Gezien het goed zich eveneens bevindt in de vrijwaringszone van het voormalig atelier en huis van de schilder Cortvriendt, beschermd als monument bij besluit van 29/01/1998 ;
- Overwegende dat de aanvraag van 03/12/2020 tot 17/12/2020 onder de bijzondere publiciteitsmaatregelen viel en geen aanleiding heeft gegeven tot reacties ;
  - Toepassing van de bijzondere voorschriften betreffende de woongebieden 1.5.2° van de GBP : Wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken ;
- Gezien het advies van de KCML van 18/09/2019;
- Overwegende dat de KCML geen bezwaar uit tegen de integratie van kunst in de gevel, dat zij niettemin vraagt om de brievenbussen in het kunstwerk te integreren en niet in de houten toegangsdeur en dat zij vraagt dat de kunstenaar uitleg geeft over zijn aanpak ;
- Overwegende dat de kunstenaar een afdoende verklaring heeft gegeven ;
- Gezien de vergunning afgeleverd op 10/12/2014 voor de verbouwing en de grondige renovatie van het pand tot woningen, kantoren en een polyvalente ruimte ;
- Overwegende dat de aanvraag gericht is op de wijziging van de voorgevel in het kader van een kunstintegratieproject ;
- Overwegende dat het project wordt gesteund door de Vlaamse overheid die bepaalt dat de ingreep moet gekoppeld worden aan een kunstintegratieproject ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021*

- Overwegende dat het project behelst met name de poort in de linker travee van de gevel, die toegang biedt tot achtergebouw. Het bestaat uit de applicatie van een in staalplaat uitgevoerd decoratief en non-figuratief geheel in twee tinten groen en licht gelaagdheid ;
- Overwegende dat dit de belevingswaarde van de straat ten goed kan komen en geen afbreuk doet aan het beschermde pand in de onmiddellijke omgeving ;
- Overwegende dat de integratie van een groot aantal brievenbussen in de centrale houten voordeur noch het uitzicht ervan, noch het goede behoud van het schrijnwerk ten goede komt, te meer daar ze verticaal geplaatst worden ;
- Overwegende dat het wenselijk is om een alternatief te voorzien voor de integratie van de brievenbussen en het oorspronkelijke aspect van de hoofdingangsdeur te behouden ;
- Overwegende dat, gelet op het voorgaande, het project, behoudens wijzigingen, in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stedelijke milieu en niet in strijd is met het beginsel van goede stadsplanning ;

**GUNSTIG advies op voorwaarde een alternatief te voorzien voor de integratie van de brievenbussen en het oorspronkelijke aspect van de hoofdingangsdeur te behouden.**



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: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: C926/2020 (IPE)

Adresse / Adres:  
Rue du Chevreuil 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'une piscine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**ABSTENTION :**

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

**AVIS MAJORITAIRE :**

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

- considérant que la demande porte sur le renouvellement de l'exploitation d'une piscine existante ;
- considérant que le projet se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant l'absence de remarques suite à l'enquête publique organisée par la Commune de Bruxelles ;
- considérant que plusieurs des installations demandées requièrent un avis de prévention du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
- considérant que l'avis du SIAMU joint au dossier porte en fait sur la création d'une issue de secours et non sur les installations demandées ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- d'obtenir un avis favorable du SIAMU sur les installations le requérant (rubrique 40, 121) ;
- de proposer un nombre suffisant d'emplacements vélos pour les visiteurs.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R467/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine des Prés 28 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: E Husquin & Fils - S.P.R.L. (Husquin)

Objet / Betreft: étendre l'annexe d'une maison unifamiliale, changer tous les châssis des façades, placer 2 fenêtres de toit à l'arrière et créer une terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande vise à créer une annexe au niveau du rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale, changer tous les châssis des façades par des châssis en bois peints en blancs, placer 2 fenêtres de toit à l'arrière et créer une terrasse;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du R.R.U. en ce que l'annexe arrière projetée dépasse de plus de 3m la profondeur du mitoyen le moins profond (à savoir celui du n°26);
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du R.R.U. en ce que la hauteur de cette même annexe dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins haut (à savoir celui du n°26);
- considérant que l'extension projetée dépasse d'environ 4,2m, en profondeur, le nu de la façade arrière du n°26 ;
- considérant l'extension projetée s'aligne à celle du n°30;
- considérant qu'un permis (ref : R182/2016) a été délivré pour le n°26 en date du 07/07/2016 en vue de créer une extension au rez-de-chaussée en façade arrière;
- considérant que ce permis est caduque car il n'a visiblement jamais été mis en œuvre, mais qu'il donne une indication sur ce qui serait éventuellement autorisable sur la parcelle voisine;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- considérant que l'extension prévue au permis d'urbanisme (réf : R182/2016) s'étendait jusqu'à environ 15m en profondeur par rapport à l'alignement et que l'extension prévue au n°28, dans le cadre de la présente demande, s'étend jusqu'à environ 13m par rapport à l'alignement ;
- considérant le faible impact en terme d'ensoleillement sur les parcelles voisines, les jardins étant orientés Nord ;
- considérant que l'extension projetée s'accorde avec la typologie de l'immeuble ;
- considérant que cette extension permet d'améliorer l'habitabilité des espaces de vie du rez-de-chaussée et de développer un salon et une salle à manger confortables ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur de l'annexe arrière) du titre I du R.R.U. sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 12 du titre I du R.R.U. en ce qu'il prévoit la création d'une terrasse dallée sur environ 24 m<sup>2</sup> au niveau du jardin ;
- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant néanmoins que la zone de cours est jardin reste profonde d'environ 17,5m et que seuls les 4 premiers mètres sont dallés, laissant ainsi encore une belle surface de pleine terre ;
- considérant que plus 50% de la surface perméable reste préservée ;
- considérant que cette cour dallée augmente l'attractivité du jardin et l'usage d'agrément de ce dernier ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du titre I du R.R.U. (dallage d'une partie du jardin) est acceptable ;
- considérant que le demande renforce la qualité résidentielle de l'immeuble et de la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que le projet prévoit 4 chambres et 3 salles de bain et que les espaces de vie sont proportionnés par rapport au nombre de chambres,
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que les châssis proposés en façade à rue sont en bois, de teinte blanche, et s'accordent avec la typologie de la façade et des immeubles voisins ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que les 2 fenêtres de toit projetées en façade arrière augmentent l'habitabilité des combles ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogation(s) aux articles 4 (en ce qui concerne la profondeur de l'annexe arrière), 6 (en ce qui concerne la hauteur de l'annexe arrière), et 12 (en ce qui concerne la terrasse dallée) du titre I du R.R.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H766/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Haute 290 - 292 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association hospitalière de Bruxelles - Centre hospitalier universitaire Saint-Pierre

Objet / Betreft: Construire un pavillon d'entrée à rue et un poste de surveillance en intérieur d'îlot (urgences, livraisons et entrées piétonne et cycliste) et poser deux enseignes lumineuses en façade pour le C.H.U. Saint-Pierre ; aménager un parking à l'air libre de 9 véhicules pour le C.P.A.S et réaménager les abords.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

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:**

- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue Haute) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Attendu que le projet vise à construire un pavillon d'entrée à rue et un poste de surveillance en intérieur d'îlot (urgences, livraisons et entrées piétonne et cycliste), poser une enseigne lumineuse en façade, implanter une construction modulaire provisoire et réaménager les abords pour le C.H.U. Saint-Pierre ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26/04/2018, réf : T.1980.1958/122/HP/al ;
- Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité sur la demande du 29/10/2020 ;
- 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 particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
  - Application de l'art. 153 §2.al2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation à l'article 3 (alignement) et article 5 (hauteur de la façade à rue) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (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: 03/02/2021

- 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) ;
  - Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/12/2020 au 17/12/2020 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- Considérant que le projet vise à réaménager les abords du site et l'accès du côté de la rue Haute et de la rue de l'Abricotier ;
- Considérant que cet accès sera utilisé pour les urgences, les livraisons du CHU ainsi que pour les visiteurs et les employés du site (piétons et cyclistes) ;
- Considérant que cet accès se situe sur la parcelle cadastrale 75M qui est la propriété du C.P.A.S. de la Ville de Bruxelles, que le C.P.A.S. y prévoit la construction d'un nouvel immeuble afin de reconstituer l'angle bâti ; que celui-ci comprendra les bureaux du CPAS, des logements, un commerce et une crèche ;
- Considérant que ce terrain a été fortement détérioré au fil des années en raison des divers chantiers du C.H.U. ;
- Considérant que le réaménagement comprend précisément :
- La création d'un nouveau porche d'entrée à rue, d'un poste de surveillance en intérieur d'îlot et l'aménagement des abords pour rationaliser et sécuriser cette entrée ;
  - L'implantation d'une construction modulaire provisoire en vue de réaliser un tri préalable des patients accédant au CHU en période d'épidémie ou de tri médecine générale/urgences ;
  - La pose d'une enseigne perpendiculaire ;
- Considérant que le pavillon d'entrée est prévu avec un bardage démontable en bois, une porte d'accès en aluminium pour les véhicules et une grille ajourée pour les piétons et cyclistes ; qu'il ne s'agit pas d'une construction temporaire ;
- Considérant que le futur projet du CPAS ne fait pas encore l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; que le projet inclus toutefois le raccord au pavillon d'entrée projeté ;
- Considérant que l'implantation du pavillon déroge à l'article 3 du titre I du RRU en ce qu'il se situe en retrait de l'alignement et à l'article 5 du titre I du RRU en ce que la hauteur de la façade est plus basse que la hauteur de référence la plus basse ;
- Considérant que la construction doit s'intégrer au contexte urbain, que la proposition actuelle ne s'intègre pas harmonieusement du point de vue de son implantation ou des matériaux utilisés ;
- Considérant qu'il y a lieu de proposer un projet d'ensemble comprenant le futur bâtiment prévu pour ce site ; que les demandes doivent être traitées de manière coordonnées en vue d'assurer la qualité architecturale du paysage urbain sur cet axe historique à haute valeur patrimoniale ;
- Considérant que l'aménagement d'une construction modulaire « module de tri » à l'angle de la parcelle ne peut compromettre le développement ultérieur du site ; qu'il s'agit d'une construction temporaire ;
- Considérant que le projet présente des dérogations au titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Considérant que le nouvel espace de consultation modulaire doit permettre un accès aux personnes en fauteuil roulant, que pour ce faire, entre la rampe et le débattement de la porte d'entrée, une aire de rotation de 150 cm doit être prévue ; que les portes du sas et des salles de consultation doivent présenter un libre passage de 85 cm (feuille de porte de 93 cm) et que le bureau d'accueil doit être desservi par une aire de rotation ;
- Considérant qu'en ce qui concerne le bureau de surveillance, la vitre permettant une communication entre le surveillant et un visiteur PMR doit être descendue à 90 cm du sol ;
- Considérant que les traversées piétonnes prévues à l'intérieur du site sont équipées de modules pentus en béton et ne répondent pas aux normes d'accessibilité PMR ; que les chaisards ne pourront





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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

pas emprunter ces bordures présentant des pentes trop importantes et courent aussi le risque de taper les repose-pieds de la chaise sur les modules en béton ; qu'il y a lieu d'aménager toutes les traversées piétonnes à niveau 0 conformément aux prescriptions du RRU et du vademecum de l'accessibilité piétonne éditée par la Région bruxelloise ;

- Considérant qu'il serait bénéfique d'élargir le périmètre d'intervention du projet et de mettre aux normes toutes les traversées piétonnes du site ;
- Considérant que le cheminement des patients accédant au site via ces « modules de tri » vers le CHU n'est pas adapté aux PMR puisque ceux-ci devront soit grimper un escalier soit traverser l'accès livraison en grimpant des bordures pour se diriger vers le chemin plane côté droit ; qu'il y a donc lieu d'adapter ces cheminements afin de les rendre accessibles aux PMR soit par la création de rampes soit par l'abaissement des bordures à niveau 0 ;
- Considérant que le projet prévoit un accès piétons et vélos à droite du porche sur une largeur de 2 mètres ; que cette largeur réduite risque de générer des conflits entre les deux modes ;
- Considérant que le revêtement de l'accès nord-ouest autour des constructions modulaires provisoires est prévu en dolomie et qu'il y aura lieu de s'assurer de l'entretien de celle-ci afin d'éviter les ravinements qui nuisent à la planéité du revêtement et donc à l'accessibilité du lieu ;
- Considérant qu'une enseigne lumineuse perpendiculaire est prévue afin de signaler l'entrée des urgences ;
- Considérant que la parcelle se situe en zone restreinte du RRU ;
- Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge à l'article 37 du titre VI du RRU en ce qu'elle présente une superficie de 1,35m<sup>2</sup> au lieu de 1m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les enseignes du C.H.U. ont un caractère public et d'urgence nécessitant de se démarquer dans le paysage urbain ;
- Considérant que l'enseigne perpendiculaire est située sur le bâtiment voisin (propriété du C.P.A.S.) et est intégrée à l'architecture de celui-ci car positionnée au-dessus de l'auvent et dans l'alignement des châssis de fenêtre ; qu'il y aurait cependant lieu de positionner l'enseigne sur le pavillon d'entrée ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de citerne d'eaux de pluie ; que la dérogation à l'article 16 du titre I du RRU est acceptable au vu du caractère limité du projet ;
- Considérant de ce qui précède, moyennant les conditions ci-dessous, 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 :

- revoir l'architecture du pavillon d'accès de manière à l'intégrer totalement à l'architecture projetée du bâtiment d'angle ;
- assurer la conformité en matière d'accessibilité des cheminements piétons et de toutes les traversées piétonnes à l'intérieur du site ;
- privilégier des cheminements distincts vélos / piétons afin de ne pas créer de conflits entre ces deux modes actifs tant pour le pavillon d'accès que pour l'aménagement extérieur des cheminements ;
- rendre le projet conforme au titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- poser l'enseigne perpendiculaire sur le pavillon d'entrée.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P765/2020 (PFU)

Adresse / Adres:  
Place Poelaert 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.S.T.R.I.D.

Objet / Betreft: Déplacer les antennes panneaux existantes au niveau de la colonnade du tambour supérieur pour les replacer plus haut, au niveau de la coursive extérieure en pied de coupole sur de nouveaux mats.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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:**

- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public 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 ;
- Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 qui classe comme monument certaines parties du Palais de Justice, sis Place Poelaert à Bruxelles ; que l'arrêté reprend entre autres dans les parties classées la totalité des façades, en ce compris les façades sur cour, et la totalité des toitures, en ce compris les charpentes métalliques d'origine ou reconstruites après l'incendie de 1944 ;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection du bien classé « Hôtel de Mérode-Waterloo » situé rue aux Laines, 23 ;
- Attendu que le projet vise à déplacer les antennes panneaux existantes au niveau de la colonnade du tambour supérieur pour les replacer plus haut, au niveau de la coursive extérieure en pied de coupole sur de nouveaux mats ;
- Attendu qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme) et en application de l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé), la demande est soumise à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Vu l'avis conforme défavorable de la CRMS reçu le 08/10/2020 et émis en séance du 23/09/2020, réf. : AA/BDG/BXL20645\_661\_Poelaert\_PalaisJustice\_antennes et libellé comme suit :  
« Sans mettre en cause la nécessité d'un tel dispositif à Bruxelles, après vote, l'Assemblée émet un avis défavorable à l'unanimité sur l'implantation présentée pour les raisons suivantes :  
Les antennes seraient bien visibles et nuisibles à la perception générale de la coupole ;



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: 03/02/2021

*Les fixations des antennes et les transformations pour la mise en place des nouvelles installations (nouvelles parois Gyproc, ouverture de fenêtres pour l'évacuation de l'air conditionné, fermeture de fenêtres, fixation de câblage, etc.) ne valoriseraient nullement le Palais de Justice ;*

*Les fixations des antennes aux éléments classés (colonnes, balustres, murs) du Palais de Justice seraient destructives et irréversibles.*

*De plus, il y a une volonté de la part du maître d'ouvrage d'élaborer un « plan lumière » pour l'ensemble du Palais de Justice (y compris la coupole). Les nouvelles antennes, telles que prévues dans l'actuelle demande, seraient de ce fait malheureusement mises en évidence.*

*Enfin, cette intervention n'est pas coordonnée à la mission de restauration des façades du Palais de Justice actuellement en cours. La CRMS précise qu'une nécessaire intégration dans le processus des travaux projetés est évidemment indispensable. » ;*

- Attendu que la demande est soumise à 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 (bien classé - article 235) ;
- Application de l'art. 237, §1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

- Considérant que dans le cadre de l'amélioration du réseau ASTRID destiné aux divers services d'urgence en Belgique, l'objet de la demande vise à déplacer les antennes panneaux existantes au niveau de la colonnade (niv +78m) pour les replacer plus haut, au niveau du balcon promenade (niv +85m), sur de nouveaux mats, que des antennes panneaux complémentaires seront installées à ce niveau et que les antennes FH seront aussi déplacées ;

- Considérant que le projet vise plus précisément l'installation de :

- Cinq antennes panneaux de 200cm (3 TX/RX et 2 test) sur des tubes d'environ 350cm,
- Cinq FH de diam 30 et 60cm en partie sur les tubes supportant déjà les ant. panneaux, y compris les éléments de sécurité nécessaires

- Considérant que la station ASTRID existante, comprenant les installations techniques nécessaires, est descendue du local à l'étage +10 vers le nouveau local à l'étage +6, toujours à l'intérieur du bâtiment ;

- Considérant que la proximité immédiate du Palais de Justice et ses nombreuses annexes qui l'entourent mais aussi le Palais Royal, présentent des spécificités du point de vue sécurité, qu'il s'agit de zones qui ne peuvent se permettre de perdre la couverture du réseau des services d'urgence ;

- Considérant que le site concerné par la présente demande, vu sa hauteur et son positionnement central, sert de relais à plusieurs autres sites ASTRID ;

- Considérant que les installations actuelles, initialement positionnées sur les colonnes à l'altitude +78 ont été déplacées sur l'échafaudage pour que ce dernier ne fasse pas obstacle aux émissions et réceptions des antennes ;

- Considérant que l'usure du temps à rendu l'échafaudage dangereux par endroit et surtout non conforme aux normes actuelles ;

- Considérant qu'il n'est donc plus possible de l'emprunter et que l'accès aux antennes actuelles n'est donc plus possible autrement que par nacelle élévatrice, ce qui n'est pas réaliste sur ce site, point de vue hauteur d'accès, autorisations administratives, etc. ;

- Considérant que le risque est donc qu'à la prochaine panne, les antennes ne soient pas accessibles dans un délai raisonnable et qu'il y ait donc une perte de couverture pour les services de secours et de sécurité en plein centre de Bruxelles ;

- Considérant qu'il est important pour l'ensemble des services de secours (Police, Siamu, Pompier, ...) que leurs communications soient performantes et sans interruption, qu'il est impératif de déplacer les antennes à un niveau permettant leur accessibilité 24h/24 aux services d'entretien ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021*

- Considérant qu'après étude des possibilités techniques, le choix s'est porté pour un déplacement des antennes depuis la colonnade du tambour supérieur vers la coursive extérieure en pied de coupole ;
- Considérant que les façades et les toitures du palais de justice sont classées ; que les interventions du projet y sont situées ;
- Vu qu'il y a lieu de se conformer à l'avis défavorable de la CRMS sur la demande ;
- Considérant que le projet modifie les perspectives sur les biens relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de ceux-ci ;
- Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V802/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 407 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ibrahim Calli

Objet / Betreft: Transformer une maison de commerce en un commerce (boulangerie, sandwicherie) et 2 logements avec extension. Remplacer les châssis en façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer une maison de commerce en un commerce (boulangerie, sandwicherie) et 2 logements avec extension et remplacer les châssis en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
  - dérogation au RRU titre I art 3 (implantation d'une construction mitoyenne)
  - dérogation au RRU titre I art 4 ( profondeur)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;

**En ce qui concerne l'historique du bien :**

- considérant qu'une demande (037V/2013) a été introduite le 30/04/2013 pour ce même bien et ayant pour objet la division d'une maison unifamiliale en deux appartements et un rez-de-chaussée de bureaux et extension en partie arrière sur le rez-de-chaussée existant ;
- considérant que cette demande a été classée sans suite en mars 2015 ;
- considérant qu'une demande (V25/2018) a été introduite le 11/01/2018 pour ce même bien et ayant pour objet le changement d'utilisation en dépôt de pain et snack ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- considérant que cette demande a été classée sans suite le 28/03/2019 ;

### En ce qui concerne la répartition du commerce et des logements :

- considérant qu'en situation existante de droit le bien dispose d'un commerce de 95m<sup>2</sup> au rez-chaussée et d'un logement 3 chambres réparti sur le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la situation de fait réparti les logements comme suit :
  - rez: 1 logement avec extension en façade arrière d'environ 30m<sup>2</sup> ,
  - 1<sup>er</sup>: 1 appartement 2 chambres avec terrasse sur le toiture plate
  - 2<sup>èm</sup> : 1 appartement 2 chambres ;
- considérant également que la vitrine a été modifiée et placée à l'alignement ;
- considérant que la situation projetée propose la répartition suivante :
  - rez commerce avec extension d'environ 30m<sup>2</sup> (111m<sup>2</sup>)
  - 1<sup>er</sup> : 1 appartement (65m<sup>2</sup>) 2 chambres avec extension en façade arrière
  - 2<sup>ème</sup> : 1 appartement 2 chambres avec extension en façade arrière
- considérant que le rez-de-chaussée commercial est composé de 3 pièces en enfilade, une extension en façade arrière, d'une salle de bain et d'une cuisine ;
- considérant que le 1<sup>er</sup> étage se compose d'un séjour cuisine de 28.5m<sup>2</sup>, d'une salle de bain de 6m<sup>2</sup> d'une chambre de 12.50m<sup>2</sup> attenante à un dressing de 7m<sup>2</sup> et d'une chambre de 11.6m<sup>2</sup> ;
- considérant que le 2<sup>ème</sup> étage se compose d'un séjour cuisine de 21m<sup>2</sup>, d'une cuisine séparée de 9m<sup>2</sup>, d'une salle de bain de 6m<sup>2</sup> d'une chambre de 12.50m<sup>2</sup> attenante à un dressing de 7m<sup>2</sup> et d'une chambre de 11.6m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 3 (superficies minimales) ;
- considérant que le RRU titre II définit les « normes d'habitabilité des logements » qui sont applicables aux logements neufs ainsi qu'aux logements existants lorsque les modifications portent sur leur habitabilité ;
- considérant que le RRU titre I art 3 impose que chaque le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;
- considérant que le projet ne prévoit ni cave ni espace de rangement pour les logements ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cadre de la création de nouveaux logements ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 12 (ventilation) ;
- considérant en effet que le RRU titre II art 12 précise que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères sont équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ;
- considérant que les salles de bains de chaque logement ne sont pas dotées de ventilation ni naturelle ni mécaniques ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cadre de la création de nouveaux logements ;
- considérant que le RRU titre II chapitre 5 en ce qui concerne les locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples tels que les art 16, 17 et 18, prescrit que, les travaux projetés doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que le projet ne prévoit aucun locaux de services ;
- considérant que l'avis Siamu du 17/06/2019 précise que le local compteurs doit être accessible en tout temps aux habitants de l'immeuble et aux services de secours ;
- considérant cependant que le projet ne prévoit pas d'accès depuis les logements vers les caves ;
- considérant également qu'aucun des logements ne dispose d'un espace extérieur ;
- considérant qu'il y aurait de rétablir la terrasse existante en situation de fait en respectant le code civil ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

### En ce qui concerne le gabarit :

- considérant que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée ;
- considérant que cette extension déroge au RRU titre I art 3 en ce que celle-ci n'est pas implantée sur ou contre la limite mitoyenne ;
- considérant qu'au regard du bon aménagement des lieux, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la façade arrière du projet s'aligne aux deux biens contigus ;
- considérant cependant que les extensions des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages réalisées n'ont pas été autorisées par un permis d'urbanisme ;
- considérant que l'extension projetée en façade arrière au deuxième étage dépasse le bien contigu de gauche d'environ 4m ;
- considérant que le projet d'extension déroge au RRU titre I art 4 ;
- considérant cependant que s'alignant au bien de droite, cette dérogation n'occasionne pas de gênes particulière au bien contigus de gauche ;
- considérant par conséquent que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet propose également de placer une vitrine à l'alignement comme le bien de gauche ;
- considérant cependant qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour la modification de la vitrine au n°403 ;
- considérant qu'il s'agit d'un seul bâtiment regroupant le n°403 et le 407 et qu'il y aurait lieu de lui conserver son uniformité et son esthétique d'origine ;

### En ce qui concerne l'affectation :

- considérant qu'en ce qui concerne l'affectation, il existe également une boulangerie sandwicherie au n° 403 ;
  - considérant qu'il existe actuellement du logement au rez-de-chaussée ;
  - considérant qu'un retour à une affectation commerciale est positive ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant adaptation, 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 :**

- **travailler la nouvelle vitrine dans le respect de la vitrine existante de droit (esthétique et matériaux) en maintenant deux portes latérales et un soubassement ;**
- **prévoir de construire l'extension sise au rez-de-chaussée sur les limites mitoyennes ;**
- **rendre les caves accessibles pour les deux logements et proposer des caves dédiées aux logements ;**
- **prévoir de ventiler les sanitaires et salle de bains ;**
- **rétablir la terrasse sur la toiture plate du rez en maintenant un retrait de 60 cm afin d'éviter les vues obliques.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1282/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue d'Hannetaire 42 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Bekhtaoui - Rachdi

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, créer une lucarne sur le pan arrière de la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, créer une lucarne sur le pan arrière de la toiture ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/02/2020 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête ;

12



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- considérant que pour ce même bien il n'existe pas de plans d'origine, que néanmoins l'analyse des photos orthographiques montre que la parcelle est bâtie depuis les années 1930, qu'il s'agit d'une maison mitoyenne surplombée d'une toiture à versants et composée d'une annexe sur toute la largeur de la façade arrière ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale, que la demande conserve cette destination ;
- considérant que les plans de la situation de fait/projetée montrent une maison de gabarit R+1+toiture dont les étages se présentent comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un living en façade avant, une salle à manger en façade arrière et dans l'annexe, une cuisine et une salle de bain ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres et un espace bureau ;
  - dans les combles : une chambre et une salle de douche privative ;
- considérant que la demande porte sur l'aménagement des combles et la création d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la nouvelle lucarne a été réalisée avec modification du volume bâti existant, que celle-ci s'étend sur une largeur de 5,19m, qu'elle se situe à 71cm de la limite mitoyenne de droite (voisin n°44) et à 66cm de la limite mitoyenne de gauche (voisin n°40) et que sa hauteur est de 2m par rapport au profil de toiture ;
- considérant que la largeur de la lucarne dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade, que dès lors celle-ci déroge au R.R.U. Titre 1 art.6 toiture (lucarne) ;
- considérant que la création de cette lucarne permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette petite maison mitoyenne en ce qu'une chambre confortable de 33m<sup>2</sup> profitant d'un apport de lumière directe est créée dans cette pièce sous toiture ;
- considérant également que cette lucarne est en recul par rapport aux limites mitoyennes des voisins et que celle-ci n'induit pas d'ombres portées chez les voisins, que dès lors cette nouvelle lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux constructions voisines ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au R.R.U. Titre I art.6 toiture (lucarne) est acceptable ;
- considérant néanmoins que la finition de cette lucarne, revêtement en ardoises de teinte noire, donne un effet monobloc alourdissant la perception de la façade arrière de cette maison ;
- considérant également que l'effet monobloc de la lucarne est accentué par la proportion assez petite des ouvertures de fenêtres ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu d'agrandir la fenêtre de la chambre, en lui supprimant son allège, et ainsi rééquilibrer les proportions entre plein et ouvert de la lucarne ;
- considérant également qu'il y a lieu de revoir le matériau de finition de la lucarne, de le prévoir de couleur claire afin de supprimer l'effet écrasant de celle-ci en façade arrière ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, 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 :**

- **agrandir la fenêtre de la chambre en supprimant l'allège au niveau de la lucarne ;**
- **supprimer la finition en ardoise de la lucarne et prévoir un revêtement de teinte claire.**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I art.6 toiture (lucarnes) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1167/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 117 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Euro-Homes - S.A.

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements dans l'immeuble (de 3 à 6 logements), modifier l'affectation d'un garage et d'espace de bureaux en logement (rue de la Caserne), modifier l'affectation de bureau en commerce (blvd Lemonnier), modifier les baies de fenêtres de la façade rue de la Caserne, créer deux terrasses au 3ème et 4ème étages rue de la Caserne, créer une terrasse au 4ème étage boulevard Lemonnier, rehausser et reconstruire la toiture en suivant le profil du voisin n°119 boulevard Lemonnier afin d'aménager les combles en logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

13

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:**

**REPORTÉ pour visite sur place.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A307/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 1 - 3 1000 Bruxelles  
Rue de Laeken 11 1000 Bruxelles  
Rue de l'Evêque 2 1000 Bruxelles  
Rue des Augustins 2 - 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BROUCKERE TOWER INVEST (VAN DER PLANKEN)

Objet / Betreft: Modifier les rampes d'accès au Parking, adaptation des niveaux RDC et R-1, modification de l'Atrium en puits de lumière, et ajout d'une grue en toiture (permis modificatif du permis 04/PFD/641700).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

14

**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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Complexe formé par l'Hôtel Métropole et ses extensions") ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
  - application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;
  - application du Règlement Régional d'Urbanisme ( RRU ) :
    - o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU ( toiture – éléments techniques ) ;







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

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation au motif suivant :
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);
- considérant que le RI a été déclaré conforme et complet au sens de l'article 176 du CoBAT ;
- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 28/04/2020 ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur l'absence de documents accessibles sur la plate-forme « openpermits », et demandant que pour cette raison l'enquête publique soit recommencée ;
- considérant néanmoins que l'ensemble des documents relatifs à la demande étaient tenu à disposition du public, sur simple demande, par l'administration communale, durant toute la durée de l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 04/PFD/641700, délivré en date du 17/08/2018, lequel visait à transformer une tour de bureau en une tour au programme mixte (infrastructures d'intérêt général et surfaces commerciales dans le socle, et bureaux aux étages) et aménager une nouvelle place côté rue de Laeken en supprimant le passage du bus ;
- considérant que la demande modifiée vise à modifier les rampes d'accès au parking, adapter les niveaux rez-de-chaussée et -1, modifier l'atrium en puits de lumière et ajouter une grue en toiture ;
- considérant que la modification majeure de la demande de permis vise à déplacer l'entrée/sortie du parking de 527 places exclusivement du côté de la rue des Augustins, et ceci dans le but de dégager la rue de l'Evêque du trafic automobile généré par le projet ;
- considérant qu'il apparaît, au vu des documents déposés à l'appui de la demande, que le déplacement de la rampe d'accès permettra de diminuer significativement les problèmes de mobilité sur la rue de l'Evêque tout en ayant un impact négatif limité au niveau du carrefour Augustin-Laeken ;
- considérant que la mobilité s'en trouvera globalement améliorée dans le périmètre immédiat du site et plus globalement dans les voiries assurant l'accès au centre-ville, sous réserve de la recommandation édictées en conclusion de la note complémentaire relative à la mobilité, à savoir allonger la bande de tourne à gauche jusqu'à l'accès du parking en amont du carrefour entre la rue des Augustins et la Rue de Laeken ;
- considérant également que l'accès au parking se fera exclusivement via la rue Fossé aux Loups, et qu'il y aura lieu d'en tenir compte dans les aménagements à prévoir ;
- considérant que le projet modifié réduit fortement la taille du local vélo au rez-de-chaussée et transfère l'essentiel du stationnement au niveau du 1<sup>e</sup> sous-sol le rendant de facto moins accessible et donc moins propice à une utilisation régulière du vélo ;
- considérant que le nombre d'emplacements vélo n'est pas modifiée (220) et se conforme au RRU actuel mais que le projet pourrait être plus ambitieux ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement vélo cargo ni de bornes de recharge électrique ;
- considérant que l'accès au principal local vélo situé au -1 se fait soit par un ascenseur soit par la rampe d'accès et qu'il y a lieu de simplifier, sécuriser et réduire au maximum le trajet vers le local ;
- considérant que le projet prévoit des vestiaires et des douches au niveau du local du rez-de-chaussée ;
- considérant que la modification de l'aménagement de l'atrium côté rue de Laeken n'impacte pas la fonctionnalité de l'immeuble et que l'éclairage naturel est assuré sur les trois niveaux, sous la forme de puits de lumière de profondeurs variables ;
- considérant que le mode d'entretien des façades a été adapté sous la forme d'un bras télescopique implanté en toiture au centre de l'immeuble, en dérogation au titre I article 6 du RRU, qui recommande que les éléments techniques soient intégrés en toiture ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/02/2021

- considérant que cet équipement très spécifique est rendu nécessaire par le choix du revêtements extérieur des façades, lequel participe grandement à la qualité architecturale du projet et à son intégration dans l'environnement urbain, et que le bras télescopique n'est pas visible de l'espace public aux abords du site (y compris depuis la Grand-Place) ;
- 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 :**

- **maintenir un local vélo principal au rez-de-chaussée ;**
- **prévoir des emplacements pour vélo cargo (facile d'accès) et des bornes de recharge électrique ;**
- **prévoir des ascenseurs aux dimensions suffisantes pour les vélos.**

**Il y a lieu de notifier à Bruxelles Environnement les modifications apportées aux installations classées.**

