



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B1183/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Budapestsesteenweg 94 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Zennepoort - N.V.

Objet / Betreft: bouwen van zeven KMO units (ambachtelijke productieactiviteiten)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/07/2020

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

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

1

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer van het G.B.P.;
- overwegende dat het betrokken perceel zich bevindt in een archeologische site;
- overwegende dat bijgevolg, art. 245 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening (B.W.R.O.) van toepassing is en dat de uitvoering van opgravingen en peilingen door het Gewest moet toegelaten worden voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van zeven KMO units (ambachtelijke productieactiviteiten) betreft;
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 02/12/2019, en strekkende tot het bouwen van vijf KMO units, een showroom en bijhorende kantoren (productie-en groothandelsactiviteiten);
- gelet op het openbaar onderzoek voor het initieel project dat plaatsvond van 05/03 tot 15/03 en van 22/06 tot 25/06 voor volgende motieven: afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- overwegende dat het openbaar onderzoek in 2 tijden is verlopen daar de termijnen opgeheven werden van 16/03/2020 tot 15/06/2020 als gevolg van de sanitaire maatregelen opgelegd in het kader van de coronacrisis, in toepassing van het volmachtbesluit (nr. 2020/001);



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: 02/03/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, uitgaande van port.brussels, waarin sterk aanbevolen wordt om het kanaal te gebruiken voor de logistiek van de toekomstige werf;
- gelet op het advies van de O.C. van 7/07/2020 op de oorspronkelijke aanvraag, dat luidt als volgt: ongunstig;
- gelet op het ongunstig advies van de DBDMH van 03/04/2020 op de oorspronkelijke aanvraag ;
- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 22/12/2020 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (B.W.R.O.) ;
- overwegende dat, ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag, het programma, de inplanting en de esthetiek van de voorgevel gewijzigd zijn ;
- overwegende dat de showroom en bijhorende kantoren verwijderd zijn en er 7 KMO units voorzien zijn;
- overwegende dat aan de hoek tussen de Zenne en de Budasesteenweg een afstand voorzien is om rekening te houden met de mogelijke nieuwe fietssnelweg;
- overwegende dat de straatgevels uit betonpanelen met een baksteen-look bestaan om zich beter te integreren in de omgeving;
- overwegende dat een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien en het helder regenwater naar de Zenne stroomt zoals aangeduid op het BKP (beeldkwaliteitsplan);
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;
- overwegende dat de historische kaart Ferraris (1777) toont dat het terrein oorspronkelijk bezet was met een hoeve;
- overwegende dat de historische kaart Vandermaelen (1846-1854) toont dat het terrein nog steeds bezet was met een hoeve "Buda";
- overwegende dat de luchtfoto's van 1930 tonen dat het terrein bezet is met industriële gebouwen;
- overwegende dat het project plaatsvindt op een terrein van 1720m²;
- overwegende dat de aanvraag de nieuwbouw betreft van een volume met een oppervlakte van 1316 m²;
- overwegende dat het gebouw aan de straatkant ingeplant wordt op de rooilijn, op 6,80m van de linkerperceelgrens en 3,5m van de rechterperceelgrens (kant van de Kleine Zenne) en een minimumafstand van 4,90 m met de oeverinseek van de kleine Zenne respecteert;
- overwegende dat het project een plat, extensief groendak voorziet;
- overwegende dat het voorziene gebouw aan de achterkant van het terrein gebouwd zal worden op de linkse mandelige grens;
- overwegende dat het gebouw dus moet gezien worden als een mandelig bouwwerk;
- overwegende dat het gebouw afwijkt van de GSV. titel. I. art. 4. aangezien het dieper gebouwd zal worden dan $\frac{3}{4}$ van de diepte van het terrein;
- overwegende dat een groot deel van het terrein onbebouwd blijft en dat de nieuwe constructie geen negatieve invloed heeft op de percelen van de burens;
- overwegende dat deze afwijking dus aanvaardbaar is
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, Titel I, art. 13 voor wat betreft het behoud van een doorlaatbare oppervlakte;
- overwegende dat het terrein een zwaar verontreinigingsprobleem heeft met onder andere asbest en dat de bodem verhard dient te worden om de gezondheid van de bevolking te beschermen;
- overwegende dat het project een binnenkoer voorziet die dient als parking voor auto's en fietsen;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat het project 10 parkeerplaatsen voorziet op de binnenkoer, waarvan 1 voor de PBM's;
- overwegende dat de omgeving genoeg parkeerruimte voorziet aan de straatkant;



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: 02/03/2021

- overwegende dat het project 15 fietsparkeerplaatsen voorziet op de binnenkoer;
- overwegende dat het project een U-vormig gebouw voorziet die de binnenkoer omsluit;
- overwegende dat de units casco worden afgewerkt en dat hun exacte activiteiten nog niet gekend zijn;
- overwegende dat het project zich bevindt in het toepassingsgebied van het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de publieke ruimte van het kanaalgebied;
- overwegende dat het BKP aanraadt om een lineaire groene ruimte van minimum 10% van de terreinoppervlakte te voorzien voor aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning met een grondoppervlakte kleiner dan 5.000 m² ;
- overwegende dat voor percelen naast de Zenne, deze groene ruimte zich naast de Zenne dient te bevinden;
- overwegende dat bomen, heesters, struiken en hoge en lagen grassen van inheemse soorten in de mate van het mogelijke in deze groene ruimtes moeten geplant worden;
- overwegende dat de ordonnantie houdende het beheer en de bescherming van onbevaarbare waterlopen en vijvers van 26/06/2019 de verplichting voorziet om een begroeide bufferzone in te richten en te onderhouden van minstens 4 meter breed vanaf de oeverinsteek;
- overwegende dat het project zich bevindt in het economisch invloedsgebied "BUDA+" ;
- overwegende dat voor dit gebied een interregionaal akkoord bestaat met als doel de verbetering van de economische aantrekking van dit gebied ;
- overwegende dat er een plan voor een fietssnelweg langs het kanaal bestaat;
- overwegende dat de mogelijkheid van een omleiding van deze fietssnelweg, tussen de straten Louis Brenta en Budasesteenweg, langs de Zenne is onderhouden ;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde :

- het advies van de brandweer na te leven.

De afwijkingen van de GSV titel I art. 4. en 13. voor wat betreft de diepte van het gebouw en de ondoorlaatbare oppervlakte worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F818/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Vlaamsesteenweg 167 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: CITY ROAST

Objet / Betreft: wijzigen van gebruik van een handelszaak (textiel) naar een delicatesseszaak met mogelijkheid tot consumptie ter plaatse met bijbehorende ambachtelijke productie (koffiebranderij), vervangen van het schrijnwerk aan de voorgevel, gedeeltelijk afbreken van de tussenverdieping (PV BR/054/09).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 05/10/2020 ;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 04/02/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van gebruik van een handelszaak (textiel) naar een delicatesseszaak met mogelijkheid tot consumptie ter plaatse met bijbehorende ambachtelijke productie (koffiebranderij), vervangen van het schrijnwerk aan de voorgevel, gedeeltelijk afbreken van de tussenverdieping (PV BR/054/09) betreft;



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: 02/03/2021

- overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 08/06/2009 (P.V. B.R./054/09) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken: "Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, l'utilisation du commerce de textile a été modifiée en café";
- gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. F66/2008) genotifieerd op 16/09/2009 voor hetzelfde goed;
- overwegende dat het goed nu verwaardloosd is en de nieuwe aanvraag niets te maken heeft met de vorige aanvraag;
- overwegende de aanvraag voor een milieuvergunning klasse 2 (ref. M.V. F367/2020), ingediend op 18/05/2020, met als onderwerp "koffiebranderij met capaciteit van minder dan 25 kg";
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Geheel van traditionele huizen en Voermansgang)
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 4/02/2021;
- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 26/02/2021;
- overwegende dat de aanvraag enkel het gelijkvloers van het pand betreft;
- overwegende dat het goed verouderd is en dat het schrijnwerk aan de straatzijde afwezig is;
- overwegende dat het project een ruimte voorziet met verschillende deelfuncties : in het voorste deel en op de tussenverdieping een delicatesseszaak met mogelijkheid tot consumptie ter plaatse en in het bijgebouw een zone voor een ambachtelijke productieactiviteit;
- overwegende dat de tussenverdieping gedeeltelijk afgebroken wordt ;
- overwegende dat aan de straatzijde een nieuwe glazen gevel met een centrale sectionaalpoort wordt geplaatst;
- overwegende dat het nieuwe schrijnwerk op de voorgevel in aluminium voorzien wordt;
- overwegende dat de deur voor de wooneenheden ook vervangen wordt door een deur in aluminium met doorschijnend glas;
- overwegende dat het nieuwe schrijnwerk zich integreert in de architectuur van de voorgevel;
- overwegende dat de nieuwe handelzaak en de ambachtelijke productieactiviteit verenigbaar zijn met de woonwijk;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

-een impost boven de deur naar de verdiepingen te voorzien.



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: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R482/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 9 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Martine Thommes

Objet / Betreft: démolir deux WC en façade arrière (rez-de-chaussée et premier étage); modifier les baies vitrées du premier étage en façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/10/2019

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:

- 3
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
 - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
 - considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
 - considérant que la demande initiale visait à démolir deux WC en façade arrière (rez-de-chaussée et premier étage) ; agrandir le balcon au premier étage en façade arrière ; modifier les baies vitrées du premier étage en façade arrière ; carreler la cour ;
 - considérant que la demande introduite le 17/12/2020 vise à démolir deux WC en façade arrière (rez-de-chaussée et premier étage) ; modifier les baies vitrées du premier étage en façade arrière ;
 - vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 12/09/2019 au 26/09/2019 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique initiale ;
 - vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 08/10/2019;
 - considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir : ne pas agrandir le balcon et la baie vitrée de la cuisine ;
 - vu l'avis du Collège du 16/01/2020 à l'égard de la demande initiale ;
 - vu que des plans modificatifs ont été introduits le 17/12/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;



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: 02/03/2021

- considérant que les nouveaux plans ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les nouveaux plans n'entraînent pas de nouvelles dérogations ;
- considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;
- considérant que le projet porte sur un bien présentant en situation de droit une maison unifamiliale ;
- considérant que le projet vise à démolir deux WC se trouvant en façade arrière ;
- considérant que le premier WC se situe au rez-de-chaussée et le second au premier étage ;
- considérant que le WC du rez-de-chaussée est détruit afin d'agrandir la surface de cour ;
- considérant que le WC du premier étage est détruit afin d'agrandir le balcon ;
- considérant que le projet initial visait à agrandir sur toute la surface de la cour le balcon du premier étage ;
- considérant que les plans modifiés introduits le 17/12/2020 indique que le balcon est juste agrandi par la destruction du WC ; qu'il conserve son emprise actuelle ;
- considérant que le projet dérogeait au RRU, Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, art. 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le balcon dépassait les profils mitoyens ;
- considérant qu'en agrandissant le balcon la surface de cour située en dessous était totalement ombragée ;
- considérant que les pièces situées au rez-de-chaussée auraient eues moins de lumière naturelle ;
- considérant que ces pièces sont actuellement occupées par des espaces bureaux/salle de jeux ;
- considérant que la propriétaire vit actuellement au premier et deuxième étage du bien ; que la maison conserve une affectation de maison unifamiliale ; que les pièces du rez-de-chaussée pourraient être utilisées comme pièce de vie ; qu'avec la création de ce balcon tout augmentation de pièce de vie au rez-de-chaussée arrière ne pourra bénéficier d'une lumière naturelle suffisante ;
- considérant que dès lors cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation initiale ;
- considérant que les plans modifiés introduits le 17/12/2020 indiquent cette dérogation ne subsiste pas ;
- considérant que le projet vise à carreler la cour au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, art. 13 relatif au maintien d'une surface perméable ;
- considérant que les plans d'origine indiquent que l'espace extérieur est une cour ;
- considérant que le bâtiment se trouve près d'un coin ; que les dimensions de la cour sont réduites et peu propices à l'aménagement d'un jardin ;
- considérant que cet espace ne présente pas assez d'ensoleillement que pour avoir un jardin planté ;
- considérant dès lors que cette dérogation a été accordée par la commission de concertation initiale ;
- considérant que le projet initial visait également à agrandir la baie vitrée donnant accès au balcon depuis la cuisine ;
- considérant que l'agrandissement du balcon n'était pas opportun ;
- considérant que dans la nouvelle proposition la baie vitrée est préservée et qu'un garde-corps est placé ;
- considérant que cette baie améliore l'éclairage naturel de la cuisine et la ventilation ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G623/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Square Gutenberg 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Florian Schneider

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée en 3 appartements et un cabinet pour une profession libérale en sous-sol; créer une terrasse au premier étage sur la toiture du rez-de-chaussée (travaux réalisés); rehausser la toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek:/

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/02/2019

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

4

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
 - vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
 - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
 - vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
 - vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
 - considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ; - considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
 - considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ; - considérant que la demande initiale visait à transformer une maison unifamiliale comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée en 3 appartements et un cabinet pour une profession libérale en sous-sol ; créer une terrasse au premier étage sur la toiture du rez-de-chaussée (travaux réalisés) ;
 - vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 29/12/2018 au 12/01/2019 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique initiale ;
 - considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston et Maisons Art nouveau") ;



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: 02/03/2021

- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 05/02/2019 ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - créer un duplex avec minimum 3 chambres comprenant le rez-de-chaussée et le +1, afin de répondre aux recommandations du Collège ;
 - remplacer la chambre 2 dans les combles par une pièce de rangement ;
 - supprimer le local poubelles et de le remplacer par une chambre ou un bureau pour le duplex du +2 et +3 ;
 - déplacer la porte d'entrée du deuxième appartement sur le palier du premier étage ;
 - revoir la terrasse au +1, afin d'avoir un recul minimum de 0,60 m et de répondre au Code Civil ;
 - créer un local vélos/poussette au rez-de-chaussée ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 30/10/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les nouveaux plans ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet ;
- considérant que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;
- considérant que le projet modifié vise à transformer une maison unifamiliale comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée en 3 appartements et un cabinet pour une profession libérale en sous-sol ; créer une terrasse au premier étage sur la toiture du rez-de-chaussée (travaux réalisés) ; rehausser la toiture ;
- considérant que le projet prévoit de transformer une maison unifamiliale et un cabinet médical en trois logements et des bureaux pour une profession libérale au sous-sol ;
- considérant que le sous-sol se composait de deux bureaux, une cuisine et des toilettes ; que la hauteur sous plafond du sous-sol est de 2m55 ;
- considérant que le projet modifié indique que le sous-sol est désormais composé comme suit : 2 bureaux pour profession libérale avec un espace d'accueil entre les deux, un local vélo, un local poubelles et un local compteur ;
- vu l'application de la prescription particulière 0.14 du PRAS concernant le respect de la carte des soldes de bureaux admissibles, il n'est pas tenu compte des superficies de planchers de bureaux inférieures à 75m² ;
- considérant que le bureau de profession libérale présente une superficie de moins de 75m² ;
- considérant que le projet respecte également la prescription 1.2 du PRAS, qui prévoit que les bureaux sont admissibles si la superficie ne dépasse pas 250m² ;
- considérant que le rez-de-chaussée qui était occupé par un cabinet médical est transformé en un appartement 1 chambre ;
- considérant que la superficie totale de l'appartement était de 64,87m² ;
- considérant que les plans modifiés indiquent que la superficie totale de l'appartement est désormais de 68,21m² ;
- considérant que la chambre présente une superficie de 14,40m² ;
- considérant que la cuisine présentait une superficie de 5,79m² ;
- considérant que les plans modifiés indiquent que la cuisine présente désormais une superficie de 5,88m² ;



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: 02/03/2021

- considérant que la cuisine induit une dérogation au RRU, Titre II normes d'habitabilité des logements, art. 3 §1 2° relatif aux normes minimales de superficie (cuisine), en ce que la cuisine ne présente pas une superficie suffisante par rapport au RRU, qui prévoit un minimum de 8m² ;
- considérant que la dérogation a été accordée par la Commission de Concertation du 05/02/2019, en ce que le reste de l'appartement présente des superficies confortables ;
- considérant que le premier étage est transformé en un appartement présentant une superficie totale de 62,88m² ;
- considérant qu'une terrasse est créée en façade arrière sur le toit plat du rez-de-chaussée ; que la terrasse présente une superficie de 9,72m² ;
- considérant que la terrasse induit une dérogation au RRU Titre I relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords, art. 6 toiture (éléments techniques) ;
- considérant que le Code Civil prévoit que la distance des vues obliques est de 0,60 m de la limite du terrain voisin ;
- considérant que cette dérogation a été accordée par la Commission de Concertation du 05/02/2019, que la terrasse est intégrée dans le bâtiment, elle ne dépasse pas les profils mitoyens et le garde-corps permet une sécurité ; que néanmoins, il y a lieu de revoir la terrasse afin de respecter le Code Civil et d'avoir minimum 0,60 m de la limite de terrain voisin ;
- considérant que les plans modifiés indiquent qu'une zone non accessible de 0,60 m est créée afin de respecter le Code Civil ;
- considérant que le deuxième étage est transformé en appartement de type duplex, comprenant l'étage sous combles ;
- considérant que le duplex se composait d'un séjour, d'une cuisine, d'une buanderie, de deux chambres (17,13m² et 11,66m²) et d'une salle de bain ;
- considérant que la salle de bain et les chambres sont situées sous combles ;
- considérant que la chambre 1 et la salle de bain présentait une hauteur sous plafond de 2m35 sur au moins la moitié de la superficie du local ;
- considérant que la chambre 2 dérogeait au RRU Titre II relatif aux normes d'habitabilité des logements, art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables), en ce que la hauteur sous plafond de la chambre présente une hauteur de 2m35 sur moins de la moitié de la superficie de la pièce ;
- considérant que la dérogation n'avait pas été accordée par la Commission de Concertation précédente, en ce que cette pièce ne présente pas une superficie suffisamment confortable que pour accueillir une pièce habitable ;
- considérant que les plans modifiés indiquent que le duplex se compose désormais d'un séjour, d'une cuisine, d'une buanderie, de 3 chambres (28,42m², 10,11m² et 10,50m²) et d'une salle de bain ;
- considérant qu'afin de supprimer la dérogation relative à la hauteur sous plafond, le projet modifié prévoit de rehausser la toiture ;
- considérant que la rehausse de la toiture est conforme au RRU, Titre I ;
- considérant que les pièces répondent au RRU, Titre II en termes de hauteur sous plafond ;
- considérant que la rehausse de la toiture est conforme à l'article 14 du RGBQ ;
- considérant que la rehausse de la toiture est visible depuis l'espace public, mais n'entraîne pas la perte de l'esthétique de la façade avant du bien ;
- considérant que le deuxième étage comprenait également le local poubelles de 11,16m², accessible par l'escalier au deuxième palier avant l'escalier permettant d'accéder au duplex ;
- considérant qu'au regard de la typologie du bien, le placement du local poubelles au deuxième étage n'était pas idéal ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant la création d'un local poubelles n'est pas obligatoire ;
- considérant que les plans modifiés indiquent que l'entresol est transformé en 2 espaces de rangement et un local pour l'entretien de l'immeuble ;
- considérant, également, que le projet déroge au RRU Titre II relatif aux normes d'habitabilité des logements, art. 10 éclairage naturel, en ce que le projet ne prévoit pas d'agrandir les baies ;



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: 02/03/2021

- considérant que la dérogation a été accordée par la Commission de Concertation du 05/02/2019, que les baies sont conservées et participent au cachet patrimonial du bien ;
- considérant que la note explicative indique une intention d'appliquer l'article 330 §3 du CoBAT ; que cette intention n'est pas reprise au Cadre V de la demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que dans le cadre de cette procédure il n'est pas possible d'appliquer l'article 330§3 du CoBAT en ce que les travaux ont eu en 1997, l'ancienne procédure du CoBAT indique que les travaux devaient être effectués avant 1992 pour faire l'objet de cette article ;
- considérant que lors de la Commission de concertation il a été démontré que la création d'un appartement duplex comprenant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage pourrait porter préjudice aux décors du bien ; que ces derniers se trouvent principalement au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que les 3 logements présentés sont de qualité ; et présentent des espaces de vie confortables ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre du RGBQ ; que les prescriptions de ce dernier sont respectées ;
- considérant que le cachet patrimonial est conservé ;
- 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



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: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M580/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Marnix 17 1000 Bruxelles
Rue du Champ de Mars 12 – 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Delimmo - S.A.

Objet / Betreft: changer la destination partiellement au rez-de-chaussée de bureau en commerce de détails et transformer l'entrée au moyen de portes coulissantes.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/02/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination partiellement au rez-de-chaussée de bureau en commerce de détails et transformer l'entrée au moyen de portes coulissantes ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Fondation Universitaire, rue d'Egmont, 9) ;
- considérant que la demande vise entre autre à changer la destination partiellement au rez-de-chaussée de bureau en commerce de détails ;
- considérant qu'un commerce de détails permet d'augmenter la fonction d'animation et le contrôle social ; et que ce type de commerce est compatible avec la fonction logement présente de ce quartier ;
- considérant que ce changement de destination partiel est compatible avec les prescriptions de la zone administrative ;
- considérant de ce qui précède, que ce changement de destination est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

- considérant que le projet prévoit également de transformer l'entrée au moyen de portes coulissantes;
- considérant que l'architecture de cet immeuble à su conserver son homogénéité au niveau du rez-de-chaussée et que la division au droit de la porte d'entrée en 3 parties est inopportune ;
- considérant que le principe de la porte coulissante n'est pas exclu mais qu'il y a lieu de revoir les division afin de maintenir l'aspect architectural des rez-de-chaussée ;
- considérant par ailleurs, que le projet ne prévoit pas de volet et qu'au vue des coupes, il n'y a pas moyen d'en placer un sans diminuer la hauteur de la baie ; ce qui aurait un impact inesthétique ;
- considérant que l'absence de volet induit une dérogation au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant au vue des caractéristiques du bien, que la dérogation susmentionnée est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de simplifier les divisions de la porte coulissante en tenant compte de la modénature des châssis du bâtiment ;

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.B. en ce qui concerne l'absence de volet est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C860/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Werfstraat 15-19 1000 Brussel
Koopliedenstraat 64 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Stijn Christiaens

Objet / Betreft: samenvoegen van 2 appartementen tot 1 duplex appartement met een praktijk voor vrij beroep, wijzigen van schrijnwerk.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) 'wijk Anvers-Yser' (nr. 60-07bis, goedgekeurd op 08/04/1993);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengde gebieden, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen, punt van wisselend gemengd karakter, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in de zone bestemd voor woningen en in een bedrijfsgebied met stedelijk karakter van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 19/10/2020 ;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 10/02/2021;
- overwegende dat de aanvraag het samenvoegen van 2 appartementen tot 1 duplex appartement met een praktijk voor vrij beroep en het wijzigen van het schrijnwerk betreft;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Koopliedenstraat nr.67 'voormalige etablissements Blum) ;
- overwegende dat de aanvraag zich situeert aan de kant van de Werfstraat;



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: 02/03/2021

- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;
- overwegende dat deze aanvraag het totale aantal woningen in het gebouw wijzigt van 12 naar 11 wooneenheden;
- overwegende dat de aanvraag de terugspringende 5de en 6de verdiepingen van het gebouw aan de kant van de Werfstraat betreft;
- overwegende dat de huidige 2 duplex-woningen samengevoegd worden tot 1 duplex-woning van 229m² met een praktijkruimte voor een vrij beroep van +/- 68m²;
- overwegende dat de 2 verdiepingen samengevoegd worden door middel van een nieuwe centrale trap en dat daarvoor een nieuwe opening met vide gemaakt wordt in de bestaande houten roostering;
- overwegende dat de 2 bestaande interne trappen worden verwijderd en dat de 2 trapgaten worden dichtgewerkt;
- overwegende dat de praktijkruimte voor vrij beroep, behorend tot de wooneenheid, rechtstreeks toegankelijk is vanuit de oorspronkelijke gemene delen, via de inkomdeur van 1 van de 2 oorspronkelijke woningen en zich beperkt tot de 5de verdieping;
- overwegende dat de gewijzigde wooneenheid o.a. beschikt over 2 ruime slaapkamers, bureau en leefruimte op de 6de verdieping en het ongewijzigde ruim terras op de 5de verdieping;
- overwegende dat ten gevolge van het samenvoegen van de 2 woningen, het schrijnwerk in de voorgevel ook aangepast wordt;
- overwegende dat de gevelopeningen niet wijzigen, maar dat het centraal gesloten raampaneel terug open gemaakt wordt teneinde het panoramisch zicht te maximaliseren;
- overwegende dat de opendraaiende deurvleugels vervangen worden door schuiframen op 1m06 boven het vloerniveau van de 6de verdieping om tevens als borstwering te dienen;
- overwegende dat het nieuw schrijnwerk bestaat uit donkergroen aluminium zoals het bestaande schrijnwerk;
- overwegende dat de raamverdeling weinig zichtbaar is vanop de openbare weg omdat het 2 inspringende verdiepingen betreft;
- overwegende dat het nieuw schrijnwerk zich goed integreert in het bestaand gebouw en het comfort van de woning verhoogt;
- overwegende dat de aanvraag conform is met de huidige stedenbouwkundige wetgevingen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.



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: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1168/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Caserne 32 1000 Bruxelles
Boulevard Maurice Lemonnier 119 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Euro Homes - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, transformer deux immeubles en un logement collectif de 23 chambres d'étudiants, modifier l'affectation des 2 immeubles de commerce/stockage en un logement collectif et d'autre part, démolir et reconstruire les toitures sans augmentation de volume, enduire les façades, isoler la façade avant de la rue de la caserne, modifier les baies existantes et poser de nouveaux châssis en PVC bleu cobalt sur l'ensemble des façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant l'aménagement de studios et de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/11/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/02/2021 ;
- considérant que la demande vise à, d'une part, transformer deux immeubles en un logement collectif de 23 chambres d'étudiants, modifier l'affectation des 2 immeubles de commerce/stockage en un logement collectif et d'autre part, démolir et reconstruire les toitures sans augmentation de volume, enduire les façades, isoler la façade avant de la rue de la caserne, modifier les baies existantes et poser de nouveaux châssis en PVC bleu cobalt sur l'ensemble des façades ;



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: 02/03/2021

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Immeuble de rapport éclectique, boulevard Maurice Lemonnier ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 02/02/2021 ;
- considérant que la CRMS n' a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1974 (réf. T.P. 89760) visait à « transformations », que les plans de ce permis montrent une parcelle traversante avec d'un côté, le n°119 du boulevard Lemonnier, de gabarit R+5+T, et d'un autre côté, le n°32 rue de la Caserne, de gabarit R+3+T, que ces deux immeubles possèdent une connexion intérieure permettant de les relier entre eux ;
- considérant également que ces plans montrent une répartition des étages de la manière suivante :
 - au sous-sol : locaux techniques accessoires au commerce et locaux de stockage accessoires au commerce ;
 - au rez-de-chaussée : locaux divers accessoires au commerce (salon / comptabilité / sanitaires) ;
 - au rez-de-chaussée/1er étage : 1 commerce en duplex ;
 - au 1er étage : locaux divers accessoires au commerce (expédition / direction) et 1 local de stockage accessoire au commerce ;
 - au 2ème étage : locaux divers accessoires au commerce (réfectoire/vestiaire/salle de repos/sanitaires) et 3 locaux de stockage accessoires au commerce ;
 - au 3ème étage : 4 locaux de stockage accessoires au commerce et 1 terrasse ;
 - du 4ème au 5ème étage (Lemonnier 119) : 2 locaux de stockage accessoires au commerce par étage ;
- considérant dès lors que cette répartition représente la **situation de droit** de l'immeuble ;
- considérant que la situation de fait de cet immeuble consiste en la division en 15 logements, à savoir, 7 studios et 8 appartements 1 chambre ; que cette situation de fait est confirmée dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme ; que néanmoins celui-ci devrait indiquer la situation existante de droit plutôt que la situation existante de fait ;
- considérant dès lors que la demande prévoit de créer 23 chambres étudiants, que leur répartition projetée se présente comme suit :
 - au sous-sol : espace sanitaires, buanderie, local bicyclettes, local à ordures ménagères, espaces de stockages et locaux technique et compteurs ;
 - au rez-de-chaussée : côté boulevard Lemonnier les espaces de vie commun (séjour, salle à manger et cuisine), en pièce centrale couverte d'une verrière un petit salon ainsi qu'un ascenseur et, côté rue de la Caserne, un second local bicyclettes accessible depuis la rue ainsi qu'un logement de 27m² ;
 - à l'entre-sol (rue de la Caserne) : 2 chambres étudiants de 12m², 2 salles de bain et un espace séjour commun aux deux chambres ;
 - au 1er étage (boulevard Lemonnier) : 3 chambres de respectivement 14m² et 15m² pour la plus grande d'entre elles ;
 - aux entre-étages 1er/2ème, 2ème/3ème et 3ème/4ème (rue de la Caserne), on retrouve la même configuration : 2 chambres étudiants de 12m², 2 salles de bain et un espace séjour commun aux deux chambres ;
 - aux 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages : (boulevard Lemonnier), on retrouve la même configuration: 3 chambres de respectivement 14m² et 15m² pour la plus grande d'entre elles ;
- considérant que la demande prévoit également un appartement de 27m² au rez-de-chaussée côté rue de la Caserne, que celui-ci comporte un espace cuisine/prise de repas ainsi qu'une salle de bain qui lui sont propres ;



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: 02/03/2021

- considérant que cet appartement est prévu pour être accessible aux personnes à mobilité réduite et qu'il constitue une chambre étudiant individuelle qui répond aux recommandations du Collège des Bourgmestres et Echevins du 14 novembre 2013 relatives aux logement pour étudiants ;
- considérant que la demande prévoit également, l'aménagement de 22 chambres étudiants, chacune composée d'un espace nuit, d'un espace bureau et d'une salle de douche/WC qui leur est propre ;
- considérant que ces chambres possèdent des superficies variant de 12m² pour les plus petites à 15m² pour les plus grandes ;
- considérant que ces 22 chambres profitent d'espaces communs situés au rez-de-chaussée, que ces espaces consistent d'un séjour de +/- 24.3m², d'une cuisine avec coin repas de +/- 20m² et d'un deuxième petit salon de +/- 24m² portant la superficie totale des espaces commun destiné à la préparation des repas et au séjour à +/- 68m² ;
- considérant de plus qu'à chaque entre-étages rue de la Caserne est prévu, un espace séjour d'une superficie de +/- 12,6m², que ces espaces profitent aux 2 chambres qui le jouxtent à chaque étage ;
- considérant que la demande répond aux recommandations du Collège des Bourgmestres et Echevins du 14 novembre 2013 relatives aux logement pour étudiants ;
- considérant que la configuration de l'immeuble, que celui-ci se prête difficilement à l'aménagement de logements individuels, que la différence de niveau existant entre le côté boulevard Lemonnier et le côté rue de la Caserne induit de très grandes hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée côté Lemonnier et des entre-étage côté rue de la Caserne ;
- considérant néanmoins que la demande, destinée à accueillir des étudiants en location pour une durée de maximum 12 mois, ne nous permet pas d'établir avec certitude que cette future occupation sera garantie ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir la preuves d'accord de partenariat avec une haute école ou une université ;
- considérant que la demande prévoit également la démolition des toitures à versants existantes en tuiles rouge afin de les reconstruire et de les isoler ;
- considérant que cette reconstruction n'induit pas d'augmentation de volume, que de plus l'isolation des toitures permet d'améliorer le confort thermique de l'immeuble ;
- considérant que les nouvelles toitures seront recouvertes de zinc ;
- considérant que la démolition/reconstruction permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
- considérant que la pose d'un nouveau revêtement de toiture en zinc n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que la demande prévoit de modifier les baies du rez-de-chaussée et de poser un enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade de la rue de la Caserne ;
- considérant que l'ancienne porte de garage est supprimée pour laisser place à une entrée indépendante à partir de cette rue ;
- considérant qu'une baie est agrandie, que celle-ci s'aligne aux baies de fenêtres des étages supérieurs, que celle-ci sera pourvue d'un châssis à double ouvrant ainsi qu'une imposte vitrée en partie supérieure ;
- considérant que ces modifications s'intègrent dans l'aspect esthétique de la façade, que de plus la création d'une nouvelle baie de fenêtre permet d'amener de la lumière naturelle dans le logement PMR située au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit la pose d'un enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade, que cet isolant possède une épaisseur de 12 cm et qu'il est conforme au R.R.U. Titre I art.10 ;
- considérant de plus, que la pose d'un isolant permet d'améliorer les qualités énergétiques de l'immeuble et des logements ;
- considérant que l'enduit prévu est de teinte gris clair, que celui-ci permet d'harmoniser l'esthétique de la façade ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

- considérant que les baies de fenêtres existantes ne sont pas modifiées aux étages ;
- considérant également que les lucarnes d'origine ont été supprimées pour laisser place à des fenêtres de toiture de dimension plus importante ;
- considérant que la création de ces fenêtres de toiture permet une amenée plus importante de lumière dans les espaces sous toiture ;
- considérant que la demande prévoit la pose de nouveaux châssis PVC de couleur bleu Cobalt sur l'ensemble de la façade ;
- considérant néanmoins qu'il est préférable de prévoir des châssis en bois en façade à rue de l'immeuble, que dès lors il y a lieu de prévoir la pose de châssis en bois qui respectent la modénature des châssis et divisions de 1979 sur la façade de la rue de la Caserne ;
- considérant que la demande prévoit de poser un enduit sur l'ensemble de la façade boulevard Lemonnier et, afin d'harmoniser l'ensemble, de repeindre la vitrine en bois du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en situation de fait la façade se compose d'une devanture de ton orange, d'un 1^{er} étage peint en gris foncé et au-dessus du 1^{er} étage de pierre de couleur naturelle type pierre de France ;
- considérant que la pose d'un enduit sur l'ensemble de la façade permet d'harmoniser l'ensemble mais que néanmoins cela dénaturerait les pierres d'origine encore présentes aux étages de l'immeuble ;
- considérant qu'il serait préférable de retrouver la couleur naturelle de type pierre de France sur l'ensemble de la façade afin de redonner le caractère d'origine à cet immeuble construit avant 1932 ;
- considérant néanmoins que la peinture de la devanture dans une tonalité plus sobre permettrait d'harmoniser l'ensemble tout en marquant le rez-de-chaussée comme un soubassement de l'immeuble ;
- considérant de plus que la demande prévoit de nettoyer l'ensemble des éléments en pierre bleue de la façade, que cette démarche prouve d'un objectif de revalorisation de la façade ;
- considérant que la demande prévoit également la pose de châssis en PVC de ton bleu Cobalt sur l'ensemble de la façade ;
- considérant qu'il est préférable de prévoir des châssis en bois sur l'ensemble de la façade à rue de l'immeuble, que cet immeuble fait partie d'une enfilade d'immeubles du 19^{ème} siècle, que dès lors il y a lieu de prévoir la pose de châssis en bois sur l'ensemble de la façade boulevard Lemonnier, que ces châssis doivent respecter la modénature et les divisions de type néoclassique d'époque ;
- considérant de ce qui précède, moyennant la pose de châssis en bois sur l'ensemble des façades à rue du bien, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de:

- fournir la preuve d'accords de partenariat avec une haute école ou une université ;
- lever l'ambiguïté d'un point de vue administratif sur la situation existante de l'immeuble ;
- poser des châssis en bois respectant les modénatures et les divisions d'origine sur l'ensemble des façades à rue du bien ;
- préserver la cage d'escalier en bois du bâtiment boulevard Lemonnier 119 ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B486/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Petite rue des Bouchers 33 – 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jonathan Chirchirillo

Objet / Betreft: d'une part, mise en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1er étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch. et 1 x 3ch.) du 1er étage au 3ème étage ; et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ;

et d'autre part, régulariser la transformation du 4ème étage en 1 loft et 1 app. 1ch. et la construction d'un 5ème étage (étage en recul avec terrasses / 1 app. 4ch.)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/01/2019

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 :

8

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés ("maisons traditionnelles, 34 et 36 rue des Bouchers et la zone de de protection Unesco Grand-Place") ;
- considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (CRMS), par retour de courrier le 20/11/2018, nous a fait savoir qu'elle n'a pas rendu d'avis sur la présente demande ;
- considérant de plus, que la parcelle concernée par la demande est située au sein du noyau médiéval de la ville ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- considérant que 3 procès-verbaux ont été notifiés à l'ancien propriétaire :
 - en 1969, un procès-verbal de constatation a été envoyé pour continuation des travaux sans permis d'urbanisme et notamment pour la construction d'un 5^{ème} niveau, le percement de baies dans les mitoyens et d'autres aménagements ;
 - le 27/11/1970, un procès-verbal a été dressé pour travaux exécutés sans autorisation et qui ne sont conformes ni au règlement sur les bâtisses, ni au plan particulier d'aménagement approuvé par Arrêté royal du 24 août 1960 ;



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: 02/03/2021

- le 13 juin 1975, un ordre verbal de cesser les travaux est confirmé par écrit par le Bourgmestre et procès-verbal est dressé (PV 10/1975) ;
- considérant à ce jour, qu'aucun autre permis d'urbanisme n'a été délivré depuis et que les infractions du procès-verbal initial de 1969 subsistent toujours.
- vu la demande initiale, introduite le 18/05/2018 et visant d'une part, à mettre en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1 ch. et 1 x 3 ch.) du 1^{er} étage au 3^{ème} étage et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4^{ème} étage en 1 loft et 1 appart. 1 ch. et la construction d'un 5^{ème} étage (étage en recul avec terrasses - 1 appart. 4 ch.) ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2018 au 16/11/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et art.6§3 (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 16/01/2019 émit sur la demande initiale ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/11/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande maintient d'une part, à mettre en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1 ch. et 1 x 3 ch.) du 1^{er} étage au 3^{ème} étage et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4^{ème} étage en 1 loft et 1 appart. 1 ch. et la construction d'un 5^{ème} étage (étage en recul avec terrasses - 1 appart. 4 ch.) ;
- considérant que la demande vise également à transformer l'enveloppe du bâtiment et apporter des améliorations en termes d'aménagements intérieurs pour certains logements ;
- considérant que les nouveaux plans tendent à répondre aux conditions émises par la commission de concertation et à apporter des réponses sur l'historique du dossier ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet et visent à répondre à certaines objections soulevées par le projet initial ;
- considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis à une nouvelle enquête publique déjà réalisée, d'autant que cette dernière n'avait soulevée aucune réaction de la part des riverains ; mais bien à une nouvelle commission de concertation vu les modifications apportées à l'enveloppe du bâtiment ;

En ce qui concerne les affectations du bâtiment ;

- considérant qu'il résulte de l'analyse des différents procès-verbaux et des permis d'urbanisme que la situation de droit pour cet immeuble est en ce qui concerne le gabarit, un R+3+T à versants et en ce qui concerne les affectations, commerces du sous-sol au 1^{er} étage inclus, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages: 3 logements par niveau et pour le niveau sous-combles, un grenier ;
- considérant que la situation de fait est décrite comme suit pour les niveaux compris entre le sous-sol et le 3^{ème} étage compris :
 - sous-sol : plonge, vin, communs et cave et cercle privé non accessible (partie arrière) ;
 - rez : restaurant et cuisine et cercle privé non accessible (partie arrière) ;
 - entresol : wc ;
 - +1 : restaurant / bar et cercle privé non accessible (partie arrière) ;
 - +2 : 3 logements dont 2 unités de type studio et 1 appart 1 ch. ;
 - +3 : 4 studios ;



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: 02/03/2021

- et pour les niveaux compris entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage, qui résulte d'une situation infractionnelle :
 - +4 : 1 loft et 1 appart. 1 ch. ;
 - +5 : greniers et 1 ch. de bonne ;
- considérant que le bien est donc composé de 2 espaces commerciaux du sous-sol jusqu'au 1^{er} étage et de 10 logements à partir du 2^{ème} étage en façade arrière ;
- considérant que le bien en situation projetée est décrit comme suit :
- sous-sol : cuisines du restaurant et bar (partie arrière) ;
 - rez : restaurant et 1 bar en partie arrière ;
 - entresol : sanitaires hommes et femmes ;
 - +1 : restaurant et 1 studio en partie arrière ;
 - +2 : 1 x 1 studio et 2 x 1 ch. ;
 - +3 : 1 x 3 ch. et 2 studios ;
 - +4 : 1 loft et 1x 1ch. ;
 - + 5 : 1 appart. 4ch. ;
- considérant que le projet maintient 2 commerces et prévoit 10 logements dont 4 studios, 4 x 1ch., 1 x 3 ch. et 1 x 4 ch. dès le 1^{er} étage ;
- considérant que le projet vise à modifier la répartition des logements dès le 1^{er} étage et à augmenter son nombre passant de 9 à 10 unités ; impliquant un changement d'utilisation en partie arrière de cercle privé en bar au sous-sol et au rez-de-chaussée ; ainsi qu'un changement de destination de cercle privé en 1 studio au 1^{er} étage en fond de parcelle ;
- considérant au regard des prescriptions du PRAS, que le bien situé en zone d'habitation et est situé en liseré de noyau commercial ; en termes d'affectation, le projet est conforme ; cependant, au regard du R.R.U., titre I, relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords et du Titre II, relatif aux normes d'habitabilité, des restrictions seront établies ; ces dernières seront expliquées et motivées ci-dessous ;
- considérant que dans le cadre de l'art.126/1 du CoBAT, le demandeur a fourni une note juridique complémentaire ;
- considérant qu'il apparait que le propriétaire actuel n'a pas été averti lors de l'achat du bâtiment en 2011 des infractions reprises dans les PV de 1969 à 1975 ; les renseignements urbanistiques ne mentionnaient pas ces éléments ; de plus, il ne subsiste aucune archives pour ce bien ;
- considérant que lors de l'acquisition, le bien était référencé comme suit :
- sous-sol : caves, stock et cuisine du restaurant et 1 bar en partie arrière ;
 - au rez-de-chaussée : restaurant en partie avant et 1 bar en partie arrière ;
 - au 1^{er} étage : restaurant en partie avant et 1 studio en partie arrière ;
 - 2^{ème} étage : 3 logements (1 studio et 2 appartements 1 chambre) ;
 - 3^{ème} étage : 3 logements (2 studios et 1 appartement 3 chambres) ;
 - 4^{ème} étage : 2 logements (1 loft et 1 appartement 1 chambre) ;
 - 5^{ème} étage : 1 appartement 4 chambres ;
- considérant qu'afin d'améliorer la situation, le demandeur a introduit des plans modificatifs qui maintiennent la situation telle que sollicitée initialement mais en y apportant des améliorations et réponses tant en termes d'habitabilité qu'en termes d'esthétisme afin que le gabarit ait une perception moins importantes en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne la réparation des logements et des normes d'habitabilité ;

considérant pour rappel, que les logements projetés sont répartis comme suit :

- +1 : restaurant et 1 studio en partie arrière
- +2 : 1 x 1 studio et 2 x 1 ch. ;
- +3 : 1 x 3 ch. et 2 studios ;
- +4 : 1 loft et 1x 1ch. ;
- + 5 : 1 appart. 4ch. ;

- considérant qu'il y a lieu de distinguer les logements existants de droit et les logements qui ont été ajoutés sans autorisation ; les logements existants de droit ne sont donc pas analysés dans le cadre de la



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: 02/03/2021

présente demande ; il s'agit des logements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

- considérant néanmoins, que dans le cadre de l'art.126, l'appartement 3 chambres situé au 3^{ème} étage a été amélioré en ce que la chambre principale a une superficie de plancher de 14m² ; les 2 autres chambres ont des superficies comprises entre 9 et 10m² ;
- considérant que les autres logements sont à régulariser : le studio au 1^{er} étage, les 2 appartements au 4^{ème} et l'appartement au 5^{ème} étage ;
- considérant dans le cadre de l'analyse de la demande de permis initiale que les ouvertures dans les murs mitoyens latéraux et arrière, avaient été soulevées ;
- considérant que dans la note complémentaire jointes aux plans modificatifs, le demandeur a pu démontrer que ces ouvertures ont été créés vers 1969 ;
- considérant que ces ouvertures existent donc depuis plus de 30 ans et que de sorte, elles constituent des servitudes de vue acquises et ne peuvent être remise en cause ;
- considérant que les logements à régulariser tendent à respecter les normes relatives aux superficies de plancher telles que décrites dans le RRU, Titre II ;
- considérant que la chambre de l'appartement 1 chambre situé au 4^{ème} étage n'a que 13.40m² au lieu de 14m² ;
- considérant qu'il s'agit d'une dérogation minime et qu'elle est acceptable ;
- considérant de plus, que l'appartement situé au 5^{ème} étage déroge au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que ce niveau n'a que 2.22m d'hauteur libre sous plafond au lieu de minimum 2.50m ;
- considérant que dans le cadre des plans modificatifs, que la hauteur libre a été portée à 2.40m afin d'améliorer la qualité de vie de ce logement qui observe des dimensions généreuses et qui bénéficient d'un éclairage naturel optimal ;
- considérant que l'augmentation de la hauteur libre sous-plafond permet de diminuer l'impact de la dérogation et que dès lors, la dérogation au RRU, Titre II, art.4 est acceptable ;
- considérant que certains logements ne bénéficient pas des superficies lumineuses telles que prescrites par le RRU, Titre II, art.10 ; cependant, ces ouvertures ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du RRU ;
- considérant de plus, que lors d'une visite sur place, les services de la Ville de Bruxelles ont pu constater que les logements bénéficient d'une bonne orientation et ont un bon apport en lumière naturel ;
- considérant ainsi, que le programme en termes de logements telles que décrits ci-dessus est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que de nombreux travaux intérieurs ont été réalisés à l'intérieur du bâtiment, tels que :
 - remplacer les planchers en bois par des planchers en béton armé ;
 - construire une cage d'ascenseur et de nouveaux escaliers en béton ;

En ce qui concerne le gabarit ;

- considérant qu'il résulte de la situation de droit, que le gabarit est un R+3+T à versants ;
- considérant que la demande vise à régulariser les 2 derniers niveaux et à mettre en conformité différents actes et travaux au niveau des étages inférieurs ; le bâtiment actuellement observe un gabarit R+5, dont le dernier niveau est en recul par rapport au front de bâtisse, cet espace en recul est aménagé en terrasse ;
- considérant que la restructuration du dernier étage et l'ajout d'un niveau supplémentaire induisent de fortes rehausses des murs mitoyens ainsi que d'importantes dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur), 6 (toiture) et 6§3 (toiture éléments-techniques) ; ces 2 derniers niveaux occupent toute la surface de la parcelle et dépasse tant en hauteur qu'en profondeur de plus de 3.00m les biens contigus ;
- considérant au regard des plans disponibles et des photographies aériennes, qu'il apparaît que le bâtiment dépasse en intérieur d'îlot entre 2 et 5 niveaux les biens contigus ;
- considérant au niveau de l'étude des parcelles et de l'évolution du bâti en intérieur d'îlot, que ce volume du fait de son développement induit une forte atteinte à l'intérieur ;
- considérant que le projet initialement introduit ne prévoyait aucune amélioration d'intégration de ce volume atypique et intrusif afin d'en améliorer et d'en diminuer son impact en intérieur d'îlot ; au vu des remarques précitées, que le volume des 2 derniers niveaux tel qu'introduit ne pouvait être régularisé en l'état ; ainsi les dérogations au RRU, Titre I, art.4, 6 et 6§3 n'ont pas été accordées par la Commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

- considérant en ce qui concerne l'impact des façades en intérieur d'îlot, que même si ces dernières ne sont pas visibles directement depuis l'espace public, que le bien est situé en zone UNESCO et que dès lors, la perception du bien tant depuis les biens contigus qu'en photo aériennes doit être assurée ;
 - considérant que les façades initialement proposées en intérieur d'îlot, les garde-corps, les proportions des baies et les châssis en PVC ; ne constituaient en aucun cas une amélioration au vu du contexte patrimonial ;
 - considérant dans le cadre du projet modifié, que l'enveloppe générale du bien a été revue ; en effet, l'aspect massif est travaillé au moyen de 2 registres, le premier en briques blanches jusqu'au 3ème étage inclus et le second registre est traité en zinc de couleur anthracite pour les 2 derniers niveaux ;
 - considérant de plus, que le dernier étage dont certaines parties sont en recul sont améliorées en ce que des reculs latéraux, des espaces dédiés aux terrasses et des zones de toitures végétalisées sont aménagées ; afin d'une part, de supprimer les vues droites et obliques sur les biens contigus et d'autre part, d'améliorer la perception esthétique du dernier étage ;
 - considérant que les garde-corps seront limités au droit des terrasses afin d'en limiter leur impact ;
 - considérant que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois ;
 - considérant que le traitement de ces façades en 2 registres permet de casser cet effet de massivité dû au traitement actuel des façades en enduit ;
 - considérant que le projet s'est inspiré des codes et registres du projet îlot Sacré situé non loin ;
 - considérant que grâce à ce traitement le volume s'intègre davantage au contexte de l'intérieur d'îlot, que ce traitement permet de différencier les volumes du corps principal et de la toiture ; et de retrouver une certaine hiérarchie de hauteur ;
 - considérant que le volume des 2 derniers niveaux est traité sur 2 plans de façade différents en façade avant et sur la façade Nord ce qui permet d'alléger la perception de ce volume ;
 - considérant que ce bardage en zinc permet d'envisager la régularisation de ce volume au vu des améliorations apportées au projet ;
 - considérant cependant, afin d'affiner encore la proposition, qu'il y a lieu d'harmoniser les baies, actuellement les divisions restent disjointes, il y a lieu d'en revoir leur intégration dans un souci de simplification et d'esthétisme et indirectement améliorer le confort des logements ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant adaptations, les dérogations au RRU, Titre I, art. 4, 6 et 6§3 sont acceptables ;

En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant ;

- considérant que la façade avant, hormis les menuiseries du rez-de-chaussée, a su garder son homogénéité jusqu'y compris la corniche moulurée ;
- considérant que les menuiseries qui composent tant la devanture commerciale que la porte d'entrée ont été placées sans autorisation préalable et ne présentent pas une esthétique adéquate avec le reste de la façade ;
- considérant que les encadrements ont été préservés et sont en bon état de conservation ;
- considérant que le projet modifié a maintenu la devanture initialement proposée ;
- considérant que la Commission de concertation maintient son précédent avis, à savoir de remplacer les menuiseries existantes par de nouvelles menuiseries en bois et de prendre en compte le style architectural de la façade existante ;
- considérant que le demandeur a fait part aux membres de la commission de concertation de son souhait de traiter les façades arrière et latérale en briques apparentes ;
- considérant que cette adaptation s'intègre au contexte urbain et plus durable dans le temps ; et que cette adaptation est donc acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter la hauteur du bardage en zinc au seuil de la plus basse des baies ;
- simplifier les divisions des baies qui donnent en intérieur d'îlot ;



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: 02/03/2021

- remplacer les menuiseries existantes par de nouvelles menuiseries en bois pour la devanture dans un souci de simplification;
- adapter les plans, suivant la déclaration des demandeurs en séance, en vue de laisser la brique apparente ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU, Titre I, art.4, 6 et 6§3 en ce qui concerne le volume du dernier étage sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



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: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y461/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Ypres 11-13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Mélanie Delahay

Objet / Betreft: modifier la vitrine et changer l'utilisation d'un commerce en snack

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation, îlot 3 au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/02/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la vitrine et changer l'utilisation d'un commerce en snack ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 02/03/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

- considérant que la CRMS n' a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai .;

En ce qui concerne le changement d'utilisation ;

- considérant que le projet consiste à transformer une ancienne pharmacie en snack ;
- considérant que ce projet ne requiert pas de modifications à la stabilité du bâtiment ;
- considérant que seul un aménagement par décroissement et re cloisonnement est prévu ;
- considérant que les horaires prévus sont les suivants :
 - De lundi à vendredi : 10h30 - 20h30
 - Samedi et dimanche : fermé
- considérant que le snack proposera chaque jour :
 - Pour le petit déjeuner : des porridges, yaourt avec fruits...
 - Pour le lunch : des quiches, sandwich, soupes et des salades, des pâtisseries (gâteaux) en fonction des fruits récupérés la veille ,
 - Pour les boissons :
 - bières et vins ainsi que des softs faits maison en fonction des fruits récupérés la veille.
- considérant que le projet prévoit également un atelier couture l'après-midi ;
- considérant que le snack suit les horaires de bureau et que les potentielles nuisances pour les habitations aux alentours seront limitées ;
- considérant que le P.P.A.S. n° 60-07bis art 2.2.1 préconise que dans la zone de bâtiments affectés à l'habitation (logements) sont affectées prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial ...; que des commerces, des bureaux, des activités artisanales, des ateliers, des équipements collectifs ou de services publics peuvent s'y installer pour autant que la superficie de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas 200 m² et n'occupe pas plus d'un niveau par parcelle cadastrale ;
- considérant que le snack prévu porte sur une superficie de 76m² et est donc conforme à l'art 2.2.1 du P.P.A.S. ;

En ce qui concerne la vitrine ;

- considérant que par rapport aux plans d'archives de 1933, la vitrine a été remplacée ;
- considérant que le bien est situé dans une zone du PPAS dans laquelle les façades sont à ériger dans un style contemporain ;
- considérant que l'art 3.7 du PPAS précise que :
 - aucune façade aveugle n'est acceptée
 - les locaux du rez-de-chaussée sont des locaux habitables
 - aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue.
 - L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs
 - L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé
 - Les vitrines, leurs encadrements et les parements du rez-de-chaussée (et des mezzanines éventuelles) doivent tenir compte du rythme des travées (ou à défaut des baies de fenêtre) et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment afin d'en préserver la cohérence architecturale. Les matériaux admis pour la réalisation des vitrines, de leurs encadrements et des parements des Rez-de-chaussée commerciaux (et des mezzanines éventuelles) sont les mêmes que ceux du reste de la façade ou en harmonie avec ceux-ci. Le but est de présenter une homogénéité esthétique de l'immeuble. (cfr. Art. 3.2.).



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: 02/03/2021

- considérant que l' art 3.2.4 (Bâtiments dont les façades sont à ériger dans un style contemporain) préconise que : Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de matériaux et de composition.
- considérant que dans l'ensemble, la division a été respectée en maintenant au mieux les proportions originelles ;
- considérant cependant que la porte d'entrée est placée en arrière de l'alignement afin de créer une petite pente en pierre bleue au niveau de l'entrée au commerce ;
- considérant que cette modification a été réalisée avant 2009 (streetview) ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées ,que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



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: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C790/2016 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Chartreux 50 - 58 1000 Bruxelles

Rue Saint-Christophe 1- 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Vincent Brasseur

Objet / Betreft: diviser l'immeuble en 10 logements, 2 entités de bureau et changer l'utilisation d'une discothèque en un restaurant (avec concerts), démolir et reconstruire une toiture, agrandir des baies en façade arrière, démolir des cheminées, créer une cage d'ascenseur, démonter et inverser l'escalier sur plusieurs volées, créer une tourelle en aluminium

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/09/2018

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

10

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("des maisons traditionnelles 52, RUE DU VIEUX MARCHE AUX GRAINS, 1000 BRUXELLES...") ;
- vu le dossier C37/2002 introduit le 09/07/2002 ayant pour objet « transformation (avec augmentation de volume) d'un immeuble de logements avec une discothèque au rez-de-chaussée et aménagement de bureaux au 1er étage (107 m²) et proposant 7 unités de logement ainsi que 107m² de bureau au-dessus de la discothèque » ;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 03/12/2002 (réf. P.U. C37/2002) sur ce projet ;
- vu que cette demande a été classée sans suite ;
- considérant que la situation d'origine se compose d'un commerce, de six logements sur trois niveaux et d'un étage mansardé non-habité ;
- considérant qu'une demande introduite en date du 05/07/2016 visait initialement à réaménager le bâtiment en un commerce et 14 logements et à créer une extension en toiture ; que ce projet comportait une discothèque, 3 studios, 9 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;



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: 02/03/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2017 au 15/09/2017 sur la demande initiale pour le motif suivant : dérogation au R.R.U. titre I art 6 ;
- vu la demande à être entendu suite à l'enquête publique ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 14/11/2017 libellé comme suit :
- « Avis DEFAVORABLE.
- Un avis favorable pourrait être émis à condition de :
 - réduire le nombre de logements et de prévoir une meilleure mixité (prévoir plus de logements 2 chambres et 3 chambres) en respectant la configuration des pièces existantes et leurs décors ;
 - ne pas prévoir de logements à location de courte durée ;
 - maintenir l'escalier à son emplacement d'origine ;
 - ne pas prévoir d'extension en toiture » ;
- considérant également que lors de cette commission de concertation il avait été demandé de reconstruire la tourelle d'angle, qui était une caractéristique principale du bâtiment ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 10/04/2018 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que ce projet modifié visait à diviser l'immeuble en 11 logements (1 studio, 6 appartements 1ch, 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres), 2 bureaux et un restaurant (avec animations scéniques et bureau accessoire), démolir et reconstruire la toiture avec augmentation de volume, supprimer la tourelle, créer une terrasse en façade avant, créer une extension aux 2ème et 3ème étages en façade arrière ainsi qu'une terrasse au 4ème étage ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 04/09/2018 libellé comme suit :
- Avis FAVORABLE à condition de :
 - prévoir un local poubelle, un local vélos et des caves de taille adaptée aux logements ;
 - réunir les 2 unités de logement du 1er étage ;
 - tendre au respect des normes du Titre II du R.R.U. relatives aux normes d'habitabilité ;
 - supprimer les vues droites depuis la terrasse du 4ème étage ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/10/2018 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que le projet modifié visait à diviser l'immeuble en 10 logements (5 appartements 1ch, 4 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres), 2 entités de bureau et un restaurant (avec animations scéniques et bureau accessoire), démolir et reconstruire une toiture, agrandir des baies en façade arrière, démolir des cheminées, créer une cage d'ascenseur, démonter et inverser l'escalier sur plusieurs volées ;
- considérant que le projet modifié du 01/10/2018 ne proposait pas la reconstruction de la tourelle ;
- considérant que la tourelle a été démontée et évacuée, en 2002, qu'elle n'a pu être retrouvée ;
- considérant que réaliser une nouvelle tourelle pastiche ne serait pas opportun en terme d'esthétique ;
- considérant que le projet modifié du 01/10/2018 prévoyait de démonter le socle de l'ancienne tourelle et de créer une terrasse en creux (identique au voisin) ainsi qu'une pergola métallique en porte-à-faux alignée sur l'étroite façade d'angle, qui vient refermer le coin ;
- considérant que la commission de concertation a estimé que le réaménagement de cet angle de rue par une intervention contemporaine qualitative en partie supérieure de la façade serait souhaitable ;



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: 02/03/2021

- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 14/03/2019 et du fonctionnaire délégué du 29/04/2019, à savoir :
 - revoir l'aménagement des appartements B02, C02, D02 et E01 en vue de respecter les normes d'habitabilité ainsi que le bon aménagement des lieux ;
 - ne pas démonter le socle de l'ancienne tourelle, ni modifier la corniche ;
 - supprimer la pergola métallique en porte-à-faux et la terrasse rentrante et proposer une solution respectant davantage les caractéristiques originelles scénographiques et architecturales du couronnement de la façade d'angle ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 29/09/2020 ;
- considérant que les modifications apportées ne répondent pas entièrement aux objections suscitées par les plans initiaux ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'affectation, le projet modifié prévoit au rez-de-chaussée et à l'entresol, le changement d'utilisation d'une discothèque en un restaurant avec représentations et concerts ainsi que du logement aux étages ;
- considérant que les étages seront répartis comme suit :
 - Sous-sol accessible via ascenseur :
 - Partie dédiée aux 10 logements : 10 caves privées, local poubelles (7.3m²), local compteur, local entretien +/-0.5m²
 - Partie dédié au commerce : cuisine, sanitaires homme et femme, divers stockages, local chaudière
 - Rez-de-chaussée accessible via ascenseur :
 - Partie dédiée aux logements : sas d'entrée de 5.1m², local vélos de 18.9m²,
 - Partie dédié au commerce : restaurant-bar, scène, cuisine, vestiaire, accès à la mezzanine comportant la suite de la salle de restaurant, un bureau ainsi que du stockage
 - 1er étage accessible via ascenseur :
 - Partie dédiée à 2 entités de bureau (37m² +sanitaires et kitchenette) et (22.6m² + cuisine et sanitaires)
 - Partie dédiée aux logements :1 appartement (A01) 2 chambres (19.7m² + 10.9m²)
 - 2ème étage : 1 appartement (B01) 1 chambre, 1 appartement 1 chambre dénommé studio (B02) , 1 appartement 1 chambre (B03) ;
 - 3ème étage : 2 appartements 2 chambres (C02 et C01) ;
 - 4ème étage : 1 appartement 1 chambre (D02), 1 appartement 1 chambre (D03), 1 duplex 2 chambres avec le 5^{ème} (D01) ;
 - 5ème étage : (D01) et 1 appartement 3 chambres (E1)
- considérant que la chambre de l'appartement B02 (2ème étage), ne répondait pas au bon aménagement des lieux en ce que l'espace principal atteint 11,28m² et en ce que l'espace complémentaire agrémenté d'une fenêtre n'était pas exploitable pour un usage habituel de la chambre ;
- considérant également que le salon/cuisine n'atteignait pas 28m² mais 27,50m² en ce compris la bretèche de 1,2m² ;
- considérant que ce logement a été dénommé studio dans les plans modifiés afin de mieux répondre aux normes imposées par le RRU en termes d'habitabilité ;
- considérant qu'en ce qui concerne les démolitions et modifications majeures, le projet prévoit de :
 - démolir la toiture et en reconstruire une nouvelle toiture en zinc avec une rehausse de 14 cm, contrairement à ce qui est mentionné dans la notice explicative, et avec modification du pan ;
 - agrandir les baies en façade arrière et placer des châssis en aluminium
 - démolir des cheminées
 - démolir les murs et plancher afin de placer un ascenseur



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: 02/03/2021

- démonter et inverser l'escalier menant aux logements
- démolir l'ancienne tourelle (déjà réalisé)
- aménager en creux le socle de l'ancienne tourelle et la coiffer d'une structure en aluminium ;
- considérant que le nouvel aménagement du socle avec une terrasse rentrante et la nouvelle structure répond à la condition suivante : « supprimer la pergola métallique en porte-à-faux et la terrasse rentrante et proposer une solution respectant davantage les caractéristiques originelles scénographiques et architecturales du couronnement de la façade d'angle » ;
- considérant que la rénovation du bâtiment comprend le remplacement de tous les châssis existants (simple vitrage) par des châssis double vitrage, et dont l'aspect esthétique et les matériaux (bois) utilisés respectent le dessin des châssis d'origine ;
- considérant que les châssis du rez-de-chaussée et de l'entresol sont dégagés des panneaux occultants extérieurs et des plaques d'isolation acoustique intérieures ;
- considérant que les briques de parement, les éléments sculptés en pierre bleue, les corniches et les garde-corps des balcons seront sablés et rénovés ;
- considérant que les deux portes en aluminium et panneaux isolés (sortie de secours de la boîte de nuit et entrée des logements existants) situées au n°1 rue Saint-Christophe, sont remplacées par une porte d'entrée en fer forgé avec une imposte vitrée fixe et un châssis bois avec une imposte vitrée fixe pour la cage d'escalier ;
- considérant que les plans ne mentionnent pas ces éléments (ni sur l'élévation sur dans les légendes) ;
- considérant qu'il y aurait lieu de fournir le détail des nouvelles portes ;
- considérant que l'accès au commerce du rez-de-chaussée, se fait à l'angle ;
- considérant que les façades arrières sont isolées et enduites d'un crépi de teinte gris clair ;
- considérant que la teinte de l'enduit n'est pas mentionnée sur les élévations ;
- considérant que la notice explicative mentionne que des châssis en pvc seront placés en façade arrière ;
- considérant que la notice explicative est sur ce point en contradiction avec les plans ;
- considérant qu'il y aura lieu de corriger la notice explicative sur ce point ;
- 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:

- corriger la notice explicative en ce qui concerne les matériaux des châssis ;
- adapter les plans en ce qui concerne les nouvelles portes ;
- indiquer sur les plans les menuiseries du rez de chaussée et préciser la légende des matériaux et couleurs ;
- dessiner la tourelle sur les élévations ;



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: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R804/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Royale 114-116 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: G.C. - S.P.R.L. (Gurkan)

Objet / Betreft: transformer, avec augmentation du volume, un bâtiment avec rez-de-chaussée commercial et aménager 3 logements aux étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/05/2019

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

ABSTENTION :

Direction régionale de l'Urbanisme

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol n°60-15 Royale, approuvé le 14/07/2005 (P.P.A.S.);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S.;
- vu la demande initiale, introduite le 08/08/2018 et visant à transformer avec augmentation du volume un bâtiment avec rez-de-chaussée commercial et aménager 5 logements aux étages;
- vu que la demande initiale a été soumise à l'enquête publique du 25/04/2019 au 09/05/2019 pour les motifs suivants: application de l'art. 149 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) (mesures particulières de publicité à la demande d'un P.P.A.S.), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations aux prescriptions du P.P.A.S. et dérogation à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction);
- vu l'unique réaction à cette enquête publique;
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 21/05/2019 émit sur la demande initiale;

11



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: 02/03/2021

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/07/2020, et complété le 05/01/2021, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT);
- considérant que le projet modifié vise à transformer, avec augmentation du volume, un bâtiment avec rez-de-chaussée commercial et aménager 3 logements aux étages;
- considérant que dans la situation existante le bâtiment comprend un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages (R.U. 17-2655 du 06/12/2017);
- considérant que le commerce est actuellement vide (avant magasin de tapis d'orient);
- considérant que le logement est constitué d'une unité unifamiliale occupée par les exploitants du commerce;
- considérant que le bâtiment dispose d'un accès depuis la rue qui donne sur un hall commun, avec un accès au commerce et un accès aux étages distinct;
- considérant que le projet initial prévoyait de maintenir du commerce au rez-de-chaussée et d'y installer une crêperie;
- considérant qu'il prévoyait d'aménager 5 logements aux étages du bâtiment transformé, répartis comme suit:
 - 1 appartement 2 chambres au 1^{er} étage,
 - 1 appartement 3 chambres au 2^{ème} étage,
 - 1 appartement 3 chambres au 3^{ème} étage,
 - 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres en duplex aux 4^{ème} et 5^{ème} étages;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante de la plupart des locaux habitables était inférieure à la norme (min. 1/5 de la superficie de plancher);
- considérant qu'au sous-sol, des locaux de service communs étaient aménagés, un local poubelles et un espace vélos, ainsi que des caves pour le commerce et 6 caves pour les logements;
- considérant que l'accès existant depuis la rue était maintenu pour les étages (logement) et une sortie de secours pour le commerce;
- considérant qu'un nouvel accès était créé depuis la rue pour le commerce (vitrine);
- considérant que le projet modifié prévoit de maintenir du commerce au rez-de-chaussée et d'y installer un commerce de type horeca;
- considérant que, par rapport au projet initial, l'aménagement intérieur est modifié avec l'installation d'une cuisine et des sanitaires dans la partie arrière;
- considérant que le projet modifié déroge au R.B. art. 108 en ce que la hotte de la cuisine débouche en toiture, à hauteur du 4^{ème} étage de l'annexe, contre le mitoyen arrière;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et que la gaine de la hotte doit rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à min. 2m au-dessus de la corniche de ce bâtiment;
- considérant que 3 logements sont aménagés aux étages du bâtiment transformé, répartis comme suit:
 - 1 appartement 2 chambres au 1^{er} étage,
 - 1 appartement 3 chambres au 2^{ème} étage,
 - 1 appartement 4 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages (combles);
- considérant que le projet modifié déroge encore au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante de plusieurs locaux habitables est inférieure à la norme (min. 1/5 de la superficie de plancher);
- considérant qu'au sous-sol, des locaux de service communs sont aménagés, un local poubelles et un espace vélos, ainsi que des caves pour le commerce et 6 caves pour les logements;
- considérant que l'accès existant depuis la rue est maintenu pour les étages (logement) et une sortie de secours pour le commerce;
- considérant qu'un nouvel accès est créé depuis la rue pour le commerce (vitrine);



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: 02/03/2021

- considérant que le projet renforce l'offre résidentiel et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant avec une disposition de fenêtres en façade avant existante et dont il est important de maintenir la façade;
- considérant que les dérogations en terme d'éclairage naturel sont minimales et les locaux bénéficient d'une superficie de plancher généreuse;
- considérant que les logements projetés répondent aux exigences actuelles de confort;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) est acceptable;
- considérant par ailleurs qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des caves au sous-sol en fonction du nombre de logements, de les agrandir et de n'en prévoir que 3;
- considérant que dans la situation existante le bâtiment est composé d'un bâtiment principal, d'une profondeur de +/-9,50m, qui présente un gabarit comprenant un rez-de-chaussée, 2 étages et une toiture à la mansard (avec 3 lucarnes en façade avant);
- considérant que la parcelle est entièrement construite au niveau du rez-de-chaussée;
- considérant qu'une annexe se situe au niveau du 1^{er} étage, du côté droit et du côté arrière de la parcelle, sur 1 niveau avec une toiture à (faible) versants;
- considérant que les constructions voisines ont un gabarit bien plus important, notamment:
 - rez-de-chaussée, 5 étages et 1 étage en recul pour la construction voisine gauche,
 - rez-de-chaussée et 6 étages pour la construction voisine droite,
 - rez-de-chaussée, 6 étages et 1 étage en recul pour la construction voisine arrière;
- considérant que le projet initial prévoyait, pour le bâtiment principal, de démolir la toiture existante et de construire 3 étages supplémentaires, à toiture plate;
- considérant que le dernier étage projeté était traité en « toiture » en façade avant;
- considérant ainsi que le bâtiment principal projeté présentait un gabarit comprenant un rez-de-chaussée et 5 étages;
- considérant que le projet initial dérogeait au P.P.A.S. art. 3.1.5 (zone d'immeubles principaux - gabarits sous toiture) en ce que le gabarit projeté du bâtiment principal était trop élevé, les niveaux existants et la toiture n'étaient pas conservés;
- considérant notamment que le P.P.A.S. prescrit de conserver les 3 niveaux existants (rez-de-chaussée compris) ainsi que la toiture mansardée;
- considérant que le projet initial prévoyait la démolition partielle de l'annexe au 1^{er} étage et la construction d'une nouvelle annexe sur 4 niveaux avec toiture plate, contre le mitoyen gauche;
- considérant que cette nouvelle annexe était située dans la zone d'annexes au P.P.A.S.;
- considérant que le projet initial dérogeait au P.P.A.S. art. 5.1 (zones d'annexes) en ce que le gabarit projeté était trop élevé et la forme de la toiture de l'annexe était plate;
- considérant notamment que le P.P.A.S. prescrit un gabarit de 2 niveaux avec une toiture à versants;
- considérant en outre que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que la nouvelle annexe dépassait en profondeur les 3/4 de la profondeur de la parcelle;
- considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage, situées partiellement dans la zone de cours et jardins et dans la zone d'annexes au P.P.A.S., étaient aménagées en terrasses;
- considérant que la toiture plate de l'annexe projetée à hauteur du 5^{ème} étage, située dans la zone d'annexes au P.P.A.S., était aménagée en terrasse et toiture végétale;
- considérant que le projet initial prévoyait en façade à rue, de créer un nouvel accès au commerce, dans la vitrine de gauche;
- considérant que le châssis était reculé dans la baie et 2 marches étaient ajoutées;
- considérant que la nouvelle façade était enduite et peinte en blanc cassé (enduit sur isolant);
- considérant que le dernier étage était traité en « toiture » et pourvu d'ardoises;



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: 02/03/2021

- considérant que les menuiseries en bois étaient peints en gris foncé et un aérateur (grille) y était intégré;
- considérant que le projet modifié prévoit, pour le bâtiment principal, de maintenir le gabarit côté rue, mais de réaliser une nouvelle toiture avec rehausse de la façade arrière sur 2 niveaux et la prolongation du versant de toiture en pente vers l'arrière;
- considérant ainsi qu'une partie du bâtiment principal présente un gabarit comprenant un rez-de-chaussée, 3 étages et une toiture en pente;
- considérant que le projet modifié déroge encore au P.P.A.S. art. 3.1.5 (zone d'immeubles principaux - gabarits sous toiture) en ce que le gabarit projeté du bâtiment principal est trop élevé, les niveaux existants et la toiture ne sont pas conservés;
- considérant que le bâtiment existant, qui a conservé la plupart de ses qualités patrimoniales, témoigne de l'architecture bruxelloise au tournant des XIX et XX siècles;
- considérant par ailleurs qu'il possède une belle valeur d'accompagnement des nombreux biens remarquables conservés dans la rue;
- considérant les qualités patrimoniales tant du bâtiment même que de son intégration dans le contexte urbain;
- considérant que la dérogation au P.P.A.S. art. 3.1.5 (zone d'immeubles principaux - gabarits sous toiture) est acceptable pour la toiture car la modification sera peu, voire pas perceptible depuis l'espace public;
- considérant que le projet modifié prévoit la démolition partielle de l'annexe au 1^{er} étage et la construction d'une nouvelle annexe sur 3 niveaux avec toiture plate, contre le mitoyen gauche;
- considérant que, par rapport au projet initial, cette nouvelle annexe présente 1 niveau en moins;
- considérant que cette nouvelle annexe est située dans la zone d'annexes au P.P.A.S.;
- considérant que le projet modifié déroge encore au P.P.A.S. art. 5.1 (zones d'annexes) en ce que le gabarit projeté est trop élevé et pour la forme de la toiture de l'annexe est plate;
- considérant notamment que le P.P.A.S. prescrit un gabarit de 2 niveaux avec une toiture à versants;
- considérant en outre que le projet modifié déroge encore au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que la nouvelle annexe dépasse en profondeur les 3/4 de la profondeur de la parcelle;
- considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage, situées partiellement dans la zone de cours et jardins et dans la zone d'annexes au P.P.A.S., sont aménagées en terrasses;
- considérant que la toiture plate de l'annexe projetée à hauteur du 4^{ème} étage, située dans la zone d'annexes au P.P.A.S., est aménagée en terrasse et toiture végétale;
- considérant que le bien est entouré de mitoyens haut;
- considérant que la construction d'une annexe contre ces mitoyens est justifiée;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S. art. 5.1 (zones d'annexes) et au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) sont acceptables;
- considérant que le projet modifié prévoit en façade à rue, de créer un nouvel accès au commerce, dans la vitrine de gauche;
- considérant que le châssis est reculé dans la baie et 2 marches sont ajoutées;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- faire rejoindre la gaine de la hotte de la façade postérieure du bâtiment principal et la faire déboucher à min. 2m au-dessus de la corniche du bâtiment principal, conformément au R.B. art. 108;



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: 02/03/2021

- revoir l'aménagement des caves au sous-sol en fonction du nombre de logements, les agrandir et n'en prévoir que 3;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au P.P.A.S. en ce qui concerne l'art. 5.1 (zones d'annexes) et au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I art. 4 (profondeur) et le Titre II art. 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L976/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Lakensestraat 76 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: De Overmolen - V.Z.W. (Johnny)

Objet / Betreft: verbouwen van een kantoorgebouw, toevoegen van een mezzanine en wijzigen van de straatgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/02/2020

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

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

12

- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 20/10/2001 (ref. S.V. L9/2011 - 04/AFD/403038) met als onderwerp "het verbouwen van een kantoorgebouw: plaatsen van een nieuwe liftschaft met toegankelijkheid voor mindervalide personen, voorzien van glazen luifel (overkapping) op het gelijkvloers, aanleggen van een terras op het platte dak van de achterbouw";
- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht;
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 20/09/2018, en strekkende tot het verbouwen van een kantoorgebouw betreft: het bouwen van een extra verdieping op het dak van de achterbouw, het toevoegen van een mezzanine en het wijzigen van de straatgevel;
- gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 23/01/2020 tot 06/02/2020 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en 0.9 (beschermingsclausule) van het G.B.P., afwijking van de Gew.S.V. titel I art. 3 (vestiging van de bouwwerken - mandelige grens), art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen);



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: 02/03/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek één reactie uitlokte, uitgaand van een gebuur, betreffende de impact van het project op de bezonning van het aanpalend perceel en de mogelijke hinder door het gebruik van het dakterras in het binnenhuizenblok;
- gelet op het eenparig ongunstig advies van de overlegcommissie van 18/02/2020 op de oorspronkelijke aanvraag;
- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 22/12/2020 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (B.W.R.O.);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag het verbouwen van een kantoorgebouw, toevoegen van een mezzanine en wijzigen van de straatgevel betreft;
- overwegende dat de aanvraag een bestaand kantoorgebouw betreft (bestaande vloeroppervlakte kantoren: 1.144m²);
- overwegende dat in het gebouw "t Lakenhuis" het nieuwe Kenniscentrum WWZ wordt ondergebracht, als fusie van 3 organisaties, namelijk Kenniscentrum Woonzorg, Vrijwilligerswerking Het Punt en Brusselse Welzijns- en Gezondheidsraad BWR;
- overwegende dat het de bedoeling is om de kantoorruimte om te vormen tot een open kantoorruimte in de achterbouw;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag de uitbreiding van de bestaande kantooroppervlakte voorzag met 100m² (voorziene vloeroppervlakte kantoren: 1.244m²);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de uitbreiding wordt beperkt tot 10m² (voorziene vloeroppervlakte kantoren: 1.154m²);
- overwegende dat de uitbreiding van de kantooroppervlakte voorzien wordt in een negatief maas (BRU-01);
- overwegende dat volgens art. 2.2 van het G.B.P. de vloeroppervlakte voor kantoren in typisch woongebied per gebouw beperkt is tot maximum 500m²;
- overwegende dat er volgens art. 0.9 van het G.B.P. verbouwingswerken mogen worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft niet overeenstemt met de voorschriften van het plan;
- overwegende dat deze werken de bestaande vloeroppervlakte niet met meer dan 20% per periode van 20 jaar mogen verhogen en de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht moeten nemen;
- overwegende dat in de S.V. L9/2011 een verhoging van de vloeroppervlakte, kleiner dan 20%, werd vergund;
- overwegende dat de huidige uitbreiding van de vloeroppervlakte met 10m² nog steeds binnen die 20% valt;
- overwegende dat de toename verenigbaar is met de hoofdbestemming van het gebied;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag voldoet aan art. 0.9 van het G.B.P.;
- overwegende dat, gezien de voorziene uitbreiding van de vloeroppervlakte, de aanvraag zal onderworpen zijn aan stedenbouwkundige lasten, het bedrag ervan zal evenredig zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de kantoren;
- overwegende dat de bebouwing op het perceel bestaat uit een hoofdgebouw, met een bestaand bouwprofiel dat een kelder, een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een dakverdieping (hellend dak) bevat, en een achterbouw, met een bestaand bouwprofiel dat een kelder, een gelijkvloers en 2 verdiepingen (met plat dak) bevat;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag de wijziging van de straatgevel van het hoofdgebouw voorziet;
- overwegende dat er op de straatgevel een witte pleister wordt aangebracht, er nieuwe ramen in wit aluminium worden geplaatst en de dakgoot wordt vernieuwd;
- overwegende dat, gezien de ligging van het gebouw in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, het schrijnwerk in de voorgevel in hout dient voorzien te worden;



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: 02/03/2021

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag de wijziging van de achterbouw voorziet;
- overwegende dat er op de 1^{ste} verdieping een mezzanine wordt toegevoegd (+10m²);
- overwegende dat de ramen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping worden gewijzigd, ze worden verhoogd en er worden raamprofielen in de gevelen geplaatst met nieuw buitenschrijnwerk in aluminium;
- overwegende bovendien dat er in de oorspronkelijke aanvraag een extra verdieping (1 bouwlaag met plat dak) werd toegevoegd op het dak;
- overwegende dat deze nieuwe verdieping werd opgebouwd uit houten panelen met elementen in glas;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing - mandelig) omdat het volume van deze nieuwe verdieping werd ingeplant met een zijdelingse terugsprong ten opzichte van de mandelige grenzen;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) omdat de bouwdiepte van de nieuwe verdieping dieper was dan driekwart van de terreindiepte en dieper was dan het mandelig profiel van de naastliggende geburen;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat het volume van de nieuwe verdieping meer dan 3m hoger was dan het mandelig dakprofiel van de minst hoge gebuur en hoger was dan het mandelig dakprofiel van de hoogste gebuur;
- overwegende dat het plat dak rondom het nieuwe volume deels werd aangelegd als terras en deels als groen dak;
- overwegende dat er ter hoogte van het terras een beglaasde borstwering werd geplaatst;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de borstwering boven het dak uitstak;
- overwegende dat de nieuwe verdieping, in afwijking qua plaatsing, bouwdiepte en hoogte, het binnenterrein van het huizenblok aantastte;
- overwegende bovendien dat de impact van het voorgestelde dakterras op de omgeving te groot was;
- overwegende dat de functie van het terras niet combineerbaar was met de hoofdbestemming van het gebied;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag niet voldeed aan art. 0.9 van het G.B.P. omdat ze de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok niet in acht nam;
- overwegende dat er in de gewijzigde aanvraag geen toevoeging van een extra verdieping op het dak meer wordt voorzien en dat het plat dak wordt aangelegd als groen dak;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing - mandelig), art. 4 (bouwdiepte) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) in de gewijzigde aanvraag worden afgeschaft;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- het schrijnwerk in de voorgevel in hout te voorzien;

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



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: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E735/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pélican 15 1000 Bruxelles

Boulevard Emile Jacqmain 110 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Hôtel Queen Anne - S.A.

Objet / Betreft: placer un escalier de secours externe accolé au pignon de l'hôtel Queen Anne

Enquête publique / Openbaar onderzoek:/

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

13

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1071/2020 (PFD)

Adresse / Adres:
Place de la Chapelle.

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (VAN ASBROECK)

Objet / Betreft: Construire un fritkot en vue de remplacer la friterie existante se situant sur la place de la Chapelle.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

14 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 projet se situe dans un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet est situé dans le périmètre du PPAS 60-39 « Marolles-Chapelle » arrêté par arrêté du Gouvernement du 18 juin 1998 ;
- attendu que le projet se situe dans un quartier historique, à proximité immédiate d'un bien classé, l'église Notre-Dame de la Chapelle, qui néanmoins, n'a pas de périmètre de protection ;
- attendu que la demande vise à construire un fritkot en vue de remplacer la friterie existante se situant sur la place de la Chapelle ;
- attendu que la demande relève des permis à durée limitée, en vertu du point 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 (tel que modifié le 06/10/2011) s'agissant d'une construction temporaire de type « modulaire », que l'autorisation de ce type de structure porte sur une durée de 15 ans ;
- attendu que le projet se situe sur un espace structurant, que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité ;
- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 16/12/2020 libellé comme suit : « avis favorable à condition de translater la friterie vers le 2ème arbre pour réduire l'impact sur les cheminements piétons » ;



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: 02/03/2021

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation par application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- considérant que la Ville de Bruxelles souhaite remplacer certains fritkot fixes situés sur son territoire par de nouveaux établissements destinés à devenir une référence iconique des traditions culinaires belgo-bruxelloises, mais aussi de remédier à l'état vieillissant de certaines de ces structures ;
- considérant que le projet vise à construire un fritkot en vue de remplacer la celui existant au même emplacement ;
- considérant que la proposition esthétique du fritkot projeté constitue une amélioration notable par rapport à l'image de l'existant ;
- considérant que l'implantation de la friterie existante restreint fortement les cheminements piétons de part et d'autre ;
- considérant en effet que ceux-ci sont soit renvoyés vers la façade de l'église Notre-Dame de la Chapelle en présence d'un poteau d'éclairage dans le cheminement (non repris dans les plans), soit vers la bordure du trottoir longeant la voirie dans un espace également restreint ;
- considérant que le projet améliore la situation en agrandissant l'espace entre celui-ci et la façade de l'église à 3 mètres et en réduisant la largeur du fritkot permettant dès lors d'augmenter légèrement l'espace piéton côté voirie ;
- considérant que le fritkot projeté a des dimensions en longueur légèrement supérieures à celles du fritkot existant ;
- considérant que l'élagage d'un platane est nécessaire à une implantation correcte du nouveau volume ;
- considérant que l'implantation proposée pourrait malgré tout contraindre le cheminement des piétons pendant les heures d'ouverture de la friterie (auvent, file d'attente des clients) ; que celle-ci pourrait être améliorée en translatant la friterie vers le deuxième arbre, ce qui permettrait également d'apporter une symétrie entre les arbres et la friterie (même distance de part et d'autre) ;
- considérant qu'il conviendrait pour autant de s'assurer que la translation du fritkot n'empêche pas l'accès aux véhicules de secours sur la Place ;
- considérant que l'emplacement du projet est prévu un peu en écart par rapport au monument classé, devant le mur en briques des dépendances paroissiales et qu'il ne perturbe dès lors pas la perception complète de la façade latérale sud du monument ;
- considérant que les dimensions et la matérialité du volume projeté améliorent la situation existante sur les perspectives vers le bien classé ainsi que sur l'espace public environnant ;
- considérant de ce qui précède, moyennant la condition 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 :

- déplacer le fritkot afin qu'il soit situé à la même distance de chacun des deux arbres qui flanqueront son volume tout en gardant la distance projetée par rapport au mur en briques annexe à l'église ;
- prévoir la replantation d'un platane ailleurs sur la place en tenant compte de la composition paysagère de celle-ci.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C546/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Caserne 80 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Patrick Strous

Objet / Betreft: transformer un bureau à front de rue au niveau du rez-de-chaussée en établissement hôtelier (de type apart-hotel)

Enquête publique / Openbaar onderzoek:/

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

15

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant qu'il s'agit d'un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/07/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/02/2021;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

- considérant que la demande vise à transformer un bureau à front de rue au niveau du rez-de-chaussée (côté droit) en établissement hôtelier (de type appart-hotel);
- considérant que ce rez-de-chaussée est actuellement utilisé comme logement sans qu'un permis ait été délivré à cet effet;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (ref : 62C/02) a été délivré en date du 01/08/2003 pour transformer cet immeuble de type industriel en immeuble de 9 logements et de 2 bureaux au rez-de-chaussée;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (ref :13C/05) a ensuite été délivré en date du 10/11/2005 afin de transformer, en unité de logement, le 2^{ème} bureau situé au rez-de-chaussée (côté gauche), de l'autre côté de l'entrée;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant 10 unités de logements;
- considérant que l'immeuble est bien desservi en transports en commun, que sa localisation est assez centrale et qu'il est proche de nombreuses points d'intérêts culturels et touristiques;
- considérant que le bien jouit d'un accès direct à rue, totalement indépendant de l'entrée des logements ;
- considérant que l'accès distinct aux logements des étages est par conséquent maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble;
- considérant qu'à la gauche du bien se trouve le couloir d'accès des logements, et qu'à l'arrière, l'espace sanitaire le sépare des espaces de vie de l'appartement arrière;
- considérant que sa localisation au sein de l'immeuble réduit les éventuelles nuisances sonores qui pourraient découler des fréquentations festives potentiellement induites d'une utilisation comme appart-hôtel;
- considérant que l'immeuble a été récemment rénové et qu'il semble bien isolé;
- considérant que le demandeur a reçu, en date du 24/06/2020, l'autorisation de transformer le bureau en logement touristique (établissement hôtelier) de la part de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble;
- considérant qu'aucune intervention n'est prévue en façade avant ;
- considérant que le bien fait environ 42 m² et que sa configuration permet d'y aménager une cuisine, un salon-chambre pouvant potentiellement accueillir 2 personnes et une salle de bain à l'arrière;
- considérant que l'établissement hôtelier répond aux normes actuelles de confort;
- considérant que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale d'habitation dans la zone, à savoir le logement;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/03/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1045/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Fontaine 9 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SALON DE THE AL MARSSA - S.C.R.I

Objet / Betreft: transformer un commerce en salon de thé et modifier la devanture (travaux partiellement réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

16

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/10/2019;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/02/2021;
- considérant que la demande vise à transformer un commerce en salon de thé, modifier la devanture, et aménager une cave (travaux partiellement réalisés);



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: 02/03/2021

- considérant qu'un permis de bâtir (réf. dossier F27/1988) a été délivré le 17/04/1989 pour démolir les immeubles existants et reconstruire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et logements aux étages ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (ref : 03F/97) a été introduite le 18/02/1997 pour transformer le commerce en snack (de type salon de thé), mais que cette demande est restée incomplète et a dès lors été classée sans suite ;
- considérant que le changement d'utilisation de commerce en salon de thé a été effectué, sans permis, à cette époque et perdure depuis ;
- considérant que la cave attenante au commerce était déjà aménagée ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la Commission de Concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer diverses interventions réalisées sans permis d'urbanisme en façade avant, et notamment une tente solaire traversant l'entièreté de la devanture, ainsi que des châssis en bois naturel comprenant des ventilateurs intégrés dans les parties supérieures de ceux-ci ;
- considérant que le projet vise à replacer des châssis en bois naturel de divisions conformes à la situation d'origine de l'immeuble et sans ventilateur en façade à rue ;
- considérant que ces châssis sont plus qualitatifs que les châssis actuels et qu'ils s'accordent avec la typologie de l'immeuble ;
- considérant que des volets sont prévus au niveau des baies du rez-de-chaussée en façade avant et que les caissons sont intégrés à l'intérieur du volume bâti afin d'éviter des éléments inesthétiques en façade à rue ;
- considérant que les trois tentes solaires prévues au niveau du rez-de-chaussée sont fixes et conformes à l'article 10§1 du titre I du RRU, celles-ci laissant, notamment, un espace libre de plus de 2,50 mètres de haut par rapport au niveau du trottoir (3,4 mètres) ;
- considérant qu'en position ouverte, conformément à l'article 10§1 du titre I du RRU, un retrait de plus de 0,35 mètres (environ 0,65 mètres) est prévu depuis la bordure extérieure du trottoir pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison ;
- considérant que les trois tentes solaires sont conformes à l'article 71 du RB, celles-ci laissant, notamment, un espace libre de plus de 2,2m mètres de haut par rapport au niveau du trottoir (3,4 mètres) et en ce que la bordure flottante fait moins de 20 cm de haut (15cm) ;
- considérant que les tentes solaires sont de teinte gris claires, sobres, cadrées sur la largeur des baies et qu'elles s'accordent avec l'architecture de la façade ;
- considérant que les caissons des tentes solaires dépassent faiblement (d'environ 8cm) l'alignement et ne portent pas préjudice à l'harmonie de la façade ;
- considérant qu'aucune enseigne ou inscription n'est prévue au niveau des tentes solaires ;
- considérant que l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en snack (de type salon de thé) ne semble pas porter préjudice aux logements des étages ;
- considérant qu'aucune cuisson sur place n'est prévue, qu'aucune cheminée d'extraction ne débouche en façade arrière, et que la ventilation se fait via une gaine technique existante intégrée au sein du volume bâti ;
- considérant que la cave, bien qu'elle n'ait pas été autorisée, date vraisemblablement de la construction de l'immeuble ;
- considérant que celle-ci permet au commerce du rez-de-chaussée de bénéficier d'un espace de stockage, et que celui-ci est indispensable au bon fonctionnement du salon de thé ;
- considérant que le projet est compatible à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be