



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L900/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Louizalaan 146 1050 Brussel

Demandeur / Aanvrager: The Authentic Food Company - B.V.B.A.

Objet / Betreft: wijzigen van het gebruik van de handel op het gelijkvloers en de 1ste verdieping naar handel met mogelijkheid tot verbruik ter plaatse (detailhandel van delicatessen met verbruik ter plaatse)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 een gebied van gewestelijk belang, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 21/06/2004 (ref. S.V. L41/2004) met als onderwerp "transformer un commerce existant - modifier la façade au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage";
- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht;
- overwegende dat de huidige aanvraag het wijzigen van het gebruik van de handel op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping naar handel met mogelijkheid tot verbruik ter plaatse (detailhandel van delicatessen met verbruik ter plaatse) betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 11/02/2021 tot 25/02/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 18.a13 van het G.B.P. (handelingen en werken in G.G.B. zonder B.B.P.);
- gelet dat dit openbaar onderzoek 2 reacties uitlokte, betreffende voornamelijk de bestemming en het feitelijke gebruik van het goed en de hinder voor de omgeving;
- overwegende dat de Louizalaan een gewestweg is;
- overwegende dat het project geen weerslag heeft op de Louizalaan en dat, bijgevolg, het advies van Brussel Mobiliteit niet vereist is;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand (L41/2004) het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping een handelsbestemming hebben ("magasin");
- overwegende dat de laatste feitelijke exploitatie "Work Shop Café" was;
- overwegende dat de aanvraag de gebruikswijziging voorziet van de handel op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping naar een handel met mogelijkheid tot verbruik ter plaatse;
- overwegende dat deze een detailhandel van delicatessen met verbruik ter plaatse betreft, namelijk "JeanBon - comptoir gourmand";
- overwegende dat er op het gelijkvloers een verbruiks- en verkoopsruimte (met 42 zitplaatsen) en een atelier worden ingericht;
- overwegende dat er op de 1<sup>ste</sup> verdieping toiletten en kantoorruimten (niet toegankelijk voor het publiek), horend bij de handel, worden ingericht;
- overwegende dat er op de kelderverdieping een opslagruimte, horend bij de handel, wordt ingericht;
- overwegende dat er in de kelder voldoende ruimte is om vuilbakken te plaatsen;
- overwegende dat er geen nieuwe rookafvoersystemen of ventilatiekanalen voorzien zijn;
- overwegende dat het project zich situeert aan de Louizalaan, in het deel tussen de Mercelissstraat en de Welgelegenstraat, in de nabijheid van de Lesbroussartstraat;
- overwegende dat het project voldoende karakteristieken bevat voor wat betreft zijn socio-economische aspecten;
- overwegende dat in de commerciële omgeving, in een straal van 150m rondom het project: 3 kledingzaken, 1 schoenenwinkel, 1 lederwarenwinkel, 2 meubel/decoratie-winkels, 1 voedingswinkel, 1 schoonheidssalon en 3 horecazaken (burger specialiteiten, kleine restauratie en sushi) aanwezig zijn;
- overwegende dat het project zich inschrijft in de buurt met een kwalitatief aanbod van het type fresh food, dat beantwoordt aan een plaatselijke vraag, door de aanwezigheid van vele werknemers die tewerkgesteld zijn in de nabijheid;
- overwegende dat het project goed bereikbaar is door het openbaar vervoer, met een tramhalte juist tegenover het gebouw en een andere tramhalte op minder dan 100m afstand;
- overwegende dat het project zich hoofdzakelijk richt op een lokaal cliënteel, dat zich voornamelijk te voet of met het openbaar vervoer verplaatst, zodoende dat het project geen verkeersoverlast zal veroorzaken;
- overwegende dat het project zich inschrijft in het omliggend stedelijk kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke aanleg vanuit socio-economisch oogpunt;
- overwegende dat de aanvraag uitsluitend de gebruikswijziging betreft;
- 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J787/2020 (PFU)

Adresse / Adres:

Avenue Jean Sobieski 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Environnement (IBGE)

Objet / Betreft: Réaménager l'étang Sobieski et renforcer son alimentation

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### **ABSTENTION :**

**Bruxelles Environnement** 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 :**

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

- Considérant que la demande se situe en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03 mai 2001 ;
- Considérant que le parc Sobieski est repris sur la liste de sauvegarde et le parc Clémentine et le pont Sobieski sont classés ;
- Considérant que la demande porte sur :
  - le réaménagement de l'étang ;
  - la remise à ciel ouvert d'une partie du tracé du Heyzelbeek ;
  - la réactualisation les liens avec le plan Lainé ;
  - l'adaptation de certains chemins et la création d'un accès depuis le Boulevard de Smet de Naeyer ;
- Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
  - C.R .M.S. ; AccesandGo; Bruxelles Mobilité ;
- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, en application des prescriptions du PRAS :
  - de la prescription 0.3, actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, en application de l'article 147§ 1er du Cobat :
  - rubrique 11 de l'annexe B, tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique
- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants, application des articles 235 et 237 du Cobat :
  - Actes et travaux concernant un bien classé ou sauvegardé ;
  - Actes et travaux en zone de protection d'un bien classé ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/01 au 25/02/2021, et que une personne a demandé à être entendue ;
- Considérant que le projet consiste à renforcer les aspects environnementaux (redéveloppement de la biodiversité floristique et faunistique), les aspects techniques (alimentation de l'étang, son curage) et les aspects patrimoniaux (réaménagement de certains chemins) ;
- Considérant que le projet prévoit la remise à jour de l'écoulement entre l'étang du Stuyvenberg et l'étang Sobieski, d'où la remise à jour et à ciel ouvert du passage d'eau dans le lit historique du Heyselbeek, sous l'avenue des Robiniers et jusqu'à l'étang Sobieski ; les clayonnages en place étant inefficaces, ils seront remplacés par un muret de berge en bordures de pierre bleue récupérées, l'autre côté de l'étang traité également en clayonnage d'azobé, sera supprimé au profit de la mise en œuvre des berges en pente douce entre la plaine du verger et l'étang. Le pied de cette berge sera traité avec un enrochement en gabion et une couche mélangée terre-pierres sur un géotextile coco au point de contact avec l'eau ;
- Considérant que le projet vise la suppression du rejet des eaux de surface vers les égouts. Les mises à ciel ouvert et la reconnexion des écoulements participent également à cette volonté de garder les eaux propres dans les étangs ;
- Considérant que l'étang sera curé, afin de retirer la couche de vase accumulée ; que les extrémités de l'étang et à l'amont des berges côté avenue Sobieski seront entourées d'une clôture en châtaigner évitant ainsi leur piétinement ;
- Considérant que l'ensemble des interventions dans la vallée du Molenbeek vise à reconnecter les parcs Sobieski et Clémentine, tant par le réseau des eaux que par la création d'une nouvelle entrée côté Boulevard Desmet de Naeyer à proximité de la culée du pont Sobieski (monument classé).
- Considérant que le projet vise à retrouver les cheminements historiques, en enlevant les pavés victor du chemin séparant l'étang et le verger ; Le chemin en pavés 'Victor' séparant l'étang du verger et le chemin situé en pied de terrasse et entre les murs de soutènement (côté verger) sont supprimés.
- Considérant que le traitement du verger sera réalisé en trois couches de densité végétale : les zones d'herbes tondues, les zones fauchées (pré fleuri) et les zones en massifs de vivaces et de graminées ; le traitement de ces trois zones permettra de réintroduire le tracé en forme d'ovoïde dessiné par Lainé ; certaines suppression de haies vont également rétablir des perspectives depuis le jardin du fleuriste ;
- Considérant que la création d'une nouvelle entrée renforcera le lien entre le parc Clémentine et le parc Sobieski et permet d'activer l'accès à l'escalier du pont Sobieski et d'ouvrir le parc à une autre zone du quartier vers De Smet De Nayer ;
- Considérant que le projet valorise et renforce les qualités initiées par le plan Lainé tout en s'adaptant à l'usage et la vocation actuels d'un parc ouvert au public ;
- Considérant que la totalité des chemins reste accessible aux personnes à mobilité réduite ; le nouvel accès dans la grille sera réalisé par un petit portail à l'identique de celui déjà présent à l'entrée principale ; cet accès sera uniquement utilisé par les visiteurs, aucun véhicule d'entretien ne l'utilisera ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021*

- Considérant que la C.R.M.S. a émis, en sa séance du 14/10/2020, un avis favorable sous conditions, à savoir :

- renoncer à la suppression du chemin qui est situé entre le verger et l'étang.
- préserver les boucles de promenade existantes et retravailler, dans la mesure du possible, les chemins existants pour se rapprocher davantage du tracé des chemins tels que dessinés par Laîné, en restituant la forme ovoïdale en agissant aussi le tracé des chemins (et pas seulement les plantations comme le prévoit le projet).
- renoncer au réaménagement proposé des berges et de restaurer la situation existante en conservant la ligne nette des berges et l'effet miroir.

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- **renoncer à la suppression du chemin qui est situé entre le verger et l'étang ;**
- **préserver les boucles de promenade existantes et retravailler, dans la mesure du possible, les chemins existants pour se rapprocher davantage du tracé des chemins tels que dessinés par Laîné, en restituant la forme ovoïdale en agissant aussi le tracé des chemins (et pas seulement les plantations comme le prévoit le projet) ;**
- **renoncer au réaménagement proposé des berges et de restaurer la situation existante en conservant la ligne nette des berges et l'effet miroir.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V1118/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Oude Graanmarkt 5 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: VLAAMSE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE (Gordan CENGIC)

Objet / Betreft: Renoveren van het gemeenschapscentrum 'De Markten'.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

- Gezien het goed zich situeert in een Typische woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing in het lint voor handelskernen en in structurerende ruimten van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
- Overwegende dat de aanvraag voor een bouwvergunning gericht is op de renovatie van het cultureel centrum “de markten” ;
- Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 27/01/2021 met kenmerk T.1980.2675/27/BUR/dd :  
Gezien het advies van de regionale consultant inzake toegankelijkheid (AccesAndGO) van 27/01/2021;
- Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:
  - Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6: werken en handelingen die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
  - Toepassing van het bijzondere voorschriften betreffende de woongebieden 2.5.2.; wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader;
  - Toepassing van het artikel 126 §11 van het BWRO, afwijking van : Titel I van de GSV, artikel 4. Diepte van een mandelig bouwwerk;
- Overwegende dat twee bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 11/02/2021 en 25/02/2021;
- Overwegende dat de bezwaren betrekking hebben op een probleem betreffende de lichtinval en het uitzicht bij het geplande trappenhuis, zijn er verschillende (licht)ramen in de gemeenschappelijke muur en de beplanting van de binnenplaats en de gevel;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- Overwegende dat de aanvraag specifiek betrekking heeft op de wijziging van het vloerniveau in de koetspoort en op de koer tegenover de inkomhal, de verbouwing van de inkomhal met inbegrip van de afbraak van de binnenkant, de renovatie van de toiletten, de plaatsing van een trap naar het souterrain links van de hoofdingang, de bouw van een passerelle over de koer tussen de zijgevel van voormalige winkels en de mandelige muur, de plaatsing van een buitentrap die vanaf de koer toegang geeft tot deze nieuwe passerelle en die tot de derde verdieping van het voorste gebouw reikt en de bouw van een aankomstplatform voor deze trap langs de achtergevel van dit gebouw;
- Overwegende dat de wijziging van het vloerniveau in de koetspoort en op de binnenkoer de bedoeling heeft de toegankelijkheid van deze voorziening van openbaar nut te verbeteren;
- Overwegende dat de gekozen vloerbedekking (kleiklinkers) in de koetspoort en op de koer doorlopen teneinde de inkom van het cultureel centrum vanaf de weg beter aan te geven en ervoor te zorgen dat de volledige koer regenwater kan doorlaten;
- Overwegende dat de verbouwing van de inkomhal haar werking en de verbinding met de handelszaak aan de straatkant verbetert, dat de toiletten beter zullen zijn ingedeeld en dat de architecturale behandeling van het geheel aansluit bij de kenmerken van het bestaande gebouw;
- Overwegende dat de passerelle op de eerste verdieping die over de koer wordt gebouwd, afwijkt van Titel I, artikel 4 van de GSV in die zin dat deze de diepte van het minst diepe naastliggende gebouw met meer dan 3,00 m overschrijdt, maar dat ze tegen een zeer hoge mandelige muur wordt geplaatst waardoor een flexibeler gebruik van deze culturele voorziening mogelijk is en dat ze architectonisch in het bestaande gebouw is geïntegreerd;
- Overwegende dat de noodtrap en het platform van de derde verdieping eveneens afwijken van Titel I, artikel 4 van het GSV, maar dat ze geen overmatige hinder voor de burens veroorzaken wegens de aanwezigheid van de grote mandelige muur waartegen zij komen, en dat de verwijdering van de bestaande aanplantingen wordt gecompenseerd door de doorlaatbaarheid van de nieuwe vloerbedekking van de koer en de aanleg van een beplante zone achteraan het perceel;
- Overwegende dat is voorzien in de gedeeltelijke verhoging van de mandelige muur op de derde verdieping ter hoogte van het platform teneinde de hinder voor de onmiddellijke buurt te beperken, maar dat de verhoging zou kunnen worden uitgebreid om potentiële hinder nog verder te beperken;
- Overwegende uit wat voorafgaat, en op voorwaarde dat de mandelige muur op de derde verdieping achteraan verder wordt verhoogd, dat het project voldoet aan goede plaatselijke aanleg;

### GUNSTIG advies op voorwaarde:

- **de mandelige muur op de derde verdieping achteraan verder te verhogen;**
- **de eisen van de GSV, Titels IV en VII, na te leven (conform het advies van AccessAndGo);**
- **het advies van de DBDMH scrupuleus na te leven.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S806/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stuyvenbergh 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Gul Amir et Aziza Zahid-Zahid

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale par une extension sur 3 niveaux et le placement d'une passerelle couverte sur 2 niveaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zones mixtes au PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale par une extension sur 3 niveaux et le placement d'une passerelle couverte sur 2 niveaux;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) , art.11 (aménagement de la zone de recul) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de voisin du n°25 portants sur l'opposition de l'extension imposante, hors proportions par sa hauteur et par sa proximité immédiate de son jardin;
- considérant que la situation de droit datant de 1930, montre une maison de maître de gabarit R+1+toiture, avec une zone de recul aménagée en jardin et ;
- considérant la configuration de la parcelle, que celle-ci possède une profondeur de 14m50 du côté gauche et 9m du côté droit, que de plus le niveau du jardin est plus haut que le niveau de la rue ;
- considérant de la particularité volumétrique de ce bien entre mitoyen, à savoir une façade avant de 10m90 de largeur, une profondeur bâtie de seulement 5m20 et une façade arrière plus large de 2m50 par rapport à la façade avant ;
- considérant que la situation de droit montre une terrasse d'une profondeur de 1m20 au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière, que cette terrasse se situe 3 marches plus haut que le niveau du jardin ; qu'au 1<sup>er</sup> étage une terrasse couverte existe sur le côté droit de la maison, que celle-ci possède une profondeur de 1m20 et une largeur de 5m ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- considérant que les photos Google Street view montrent qu'une porte de garage existait en 2009 (sans permis) et que depuis 2013 la pente vers ce garage a été supprimée pour être remplacée par un carrelage imperméable au niveau du trottoir ;
- considérant que la situation de fait du bien, montre que toute la zone du jardin est aménagée comme cour et que la terrasse du rez-de-chaussée a été couverte, dont partiellement incorporée dans le volume bâti ;
- considérant que la nouvelle annexe présente un gabarit d'un rez-de-chaussée et 2 niveaux, implantée le long du mitoyen gauche (n°25) avec une toiture en pente ;
- considérant que l'annexe a un largeur de 4m50 et une profondeur de 5m40 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 en ce que la nouvelle annexe dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- considérant qu'il ne reste qu'un passage de 70cm entre l'annexe et le mur de jardin au fond de la parcelle ;
- considérant que l'espace résiduel derrière cette nouvelle annexe et le mur mitoyen voisin en fond de parcelle est aménagé en terrasse ;
- considérant qu'au regard du contexte qui l'entoure, à savoir des murs mitoyens dont les gabarits varient d'un niveau à 3 niveaux, que les hauteurs de ces murs font de cette terrasse un espace enclavé entre murs mitoyens, que cette terrasse ne profitera dès lors pas de lumière directe, que celle-ci ne permet donc pas de profiter d'un espace extérieur de qualité ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'une coursive au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, que celle-ci permet de relier la nouvelle annexe au corps de bâtisse existant, que dès lors l'accès au 1<sup>er</sup> étage de la nouvelle annexe se fait uniquement via cette coursive et via l'extérieur ;
- considérant que la nouvelle annexe au 1<sup>er</sup> étage abrite une chambre d'amis sans commodités, que celle-ci fonctionne comme une chambre totalement indépendante du reste de la maison ;
- considérant également que cette nouvelle annexe empêche l'arrivée de lumière naturelle dans le corps de bâtisse existant et particulièrement dans le petit salon existant ;
- considérant dès lors, que les aménagements proposés au 1<sup>er</sup> étage ne sont pas qualitatifs et n'améliorent pas le confort de ce logement ;
- considérant que le projet déroge une 2<sup>ème</sup> fois au R.R.U., Titre I, art.4 en ce que la nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que même si la chambre prévue possède une superficie confortable de 32,5m<sup>2</sup>, celle-ci ne possède pas d'autres qualités de confort ;
- considérant en effet, que la chambre prévue dans l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage rejoint une partie du grenier du bâtiment existant, que cette partie ne possède pas de baies, que dès lors cette chambre est principalement éclairée par une verrière et une fenêtre de toit ;
- considérant dès lors, qu'au regard de la configuration de la parcelle et du bâtiment existant, une annexe dont les proportions seraient limitées à la profondeur du 2<sup>ème</sup> étage du voisin de gauche (n°25) pourrait améliorer le confort du logement, que cette annexe, afin de véritablement améliorer le confort du logement, devrait être accolée au bâtiment existant ;
- considérant également que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 en ce que la nouvelle annexe dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (côté gauche) ;
- considérant que la construction de l'annexe implique la rehausse du mur mitoyen existant ;
- considérant que le Sud étant situé côté rue, le nouveau volume crée une augmentation importante de l'ombre portée sur le jardin du voisin ;
- considérant que l'annexe prévue ne s'intègre pas bien dans son environnement et n'augmente pas sensiblement le confort du logement ;
- considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) ne sont pas acceptables ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- considérant que la distance minimale de 1m90 prévue par le Code Civil pour les vues directes est respectée, mais au moyen de plusieurs « occultants type Trespa » dans le châssis en façade arrière ;
- considérant que cette solution ne donne ni une valeur architecturale ni au confort du logement et peut facilement être modifiée au cours du temps ;
- considérant que les plans et les photos indiquent, qu'il y a un emplacement de parking aménagé dans la zone de recul ;
- considérant que cet aménagement est en dérogation au R.R.U., Titre I, art.10 et au R.B., art.35 ;
- considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformé en espace de stationnement ;
- considérant de plus que l'accès à l'emplacement privatise à cet endroit la voie publique ;
- considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.10 et au R.B., art.35 ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce qu'au 1<sup>e</sup> étage dans le salon il n'y pas d'éclairage direct et dans la chambre 2 il y a 2,98m<sup>2</sup> superficie nette éclairante au lieu de minimum 3,44m<sup>2</sup> ;
- considérant que la chambre 2 est agrandie par rapport à la dernière situation délivrée ;
- considérant que cette dérogation se trouve aussi au 2<sup>ème</sup> étage, l'ancien grenier, dans la chambre 4 avec une superficie nette éclairante de 1,91m<sup>2</sup> au lieu de minimum 2,8m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il s'agit un projet avec une grande extension par rapport au bien existant, mais que les transformations à l'intérieur du bien n'améliorent pas l'éclairage naturel ;
- considérant que la dérogation n'est pas négligeable et dès lors elle n'est pas acceptable ;
- considérant que les aménagements proposés ainsi que l'organisation particulière du bien peut laisser penser que ce bien ne sera pas dédié à l'usage unifamilial ;
- considérant en effet, qu'il existe deux portes d'entrée distinctes, des espaces séjours dont la superficie totale est de 67,13m<sup>2</sup>, 4 grandes chambres, 4 toilettes (une à chaque étage), 3 salles de bains d'une superficie variant de 1,7m<sup>2</sup> à 2,50m<sup>2</sup> ;
- considérant de plus, que les salles de bains ont une forme triangulaire ; qu'au 2<sup>ème</sup> étage le passage est ponctuellement de 50cm de largeur que dès lors cette salle de bains est inutilisable ;
- considérant dès lors, qu'il est souhaitable de réaménager l'intérieur du bien afin d'agrandir le confort de la maison unifamiliale ;
- considérant que le projet prévoit l'abattage de 2 arbres, type cyprès, qui se trouveront trop près de l'annexe prévue, le long du mur au fond ;
- considérant que la cour existante n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et est en dérogation à l'art.12 du R.R.U., Titre I (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- considérant que le projet améliore la situation dans la zone de jardin en remplaçant une partie de la cour par une zone de pleine terre (un gazon) ;
- considérant néanmoins, qu'il est préférable de prévoir de la plantation avec des racines profondes afin de développer de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant néanmoins, que les baies dans la cage d'escalier, côté gauche de la façade, ne correspondent plus (au moins depuis 2009) à la forme originale ; ainsi que les châssis en façade avant et que cette situation est regrettable ;
- considérant dès lors, qu'en cas de remplacement, il faut remplacer les châssis par des châssis en bois de divisions, sections et cintrages conformes à la typologie des châssis d'origine ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet tel que présenté ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B820/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Beemdgrachtstraat 4 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: De Ark te brussel - V.Z.W.

Objet / Betreft: uitbreiden en herinrichten van een collectieve woning voor woonondersteuning voor mensen met een beperking van 8 naar 17 kamers, waarvan 16 voor de bewoners en 1 voor de inslapende begeleider

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

#### EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – 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 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 het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) nr. 80-30 "wijk BEEMDGRACHT" goedgekeurd op 26/03/1998;
- 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 typisch woongebieden van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een zone bestemd voor woningen van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 05/10/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert 05/02/2021;
- gelet op het gunstig advies, mits naleving van de vermelde voorwaarden, van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 25/02/2021 met ref. CP.1996.0523/9/HH/dd;
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden en herinrichten van een collectieve woning voor woonondersteuning voor mensen met een beperking van 8 naar 17 kamers, waarvan 16 voor de bewoners en 1 voor de inslapende begeleider 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 26/11/2001 met ref. S.V.B9/2001 en met als onderwerp "bouwen van een woning voor 8 volwassenen met mentale handicap";
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 11/02/2021 tot 25/02/2021 voor volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken), art.6 (dak van een mandelig bouwwerk) en art.11 (inrichting van de inspringstroken); art. 126§11 van het B.W.R.O. (afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 80-30);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de uitbreiding aansluit op de blinde linkergevel van het bestaand gebouw tot aan de scheidingsgrens en zo de voorgevel met ongeveer 6m verbreedt;
- overwegende dat het nieuwe volume bestaat uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen met plat dak, waarbij aan de linker kant gedeeltelijk een hellend dak wordt voorzien om de eventueel toekomstige aansluitende bebouwing in harmonie met de rest van de woningen in de straat te kunnen uitvoeren;
- overwegende dat het links-naastliggend perceel nog niet bebouwd is;
- overwegende dat de uitbreiding op de scheidingsgrens een diepte heeft van 12m;
- overwegende dat er bijkomend een bijgebouw voorzien is op het gelijkvloers met een diepte van 6m dat een laterale insprong heeft van 1m90 vanaf de scheidingsgrens;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P., art.3 (uiterste bouwgrens) en van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte), want de uitbreiding is 6m dieper dan de uiterste bouwgrens (op 12m) én dieper dan het diepst mandelig bouwwerk (rechts);
- overwegende dat de aanvraag bijgevolg ook afwijkt van het B.B.P., art.4 (bebouwing in tuinzone) want de zone is bedoeld voor de aanleg van siertuinen, koeren of moestuinen;
- overwegende dat er bovendien een terras wordt aangelegd van 78m<sup>2</sup> in keramische tegels;
- overwegende echter dat het perceel aansluit en in verbinding is met het achterliggend perceel, waarvan de tuinzone volledig ter beschikking staat van de collectieve woning omdat het gedeeld wordt met het dagcentrum in de Verdunstraat nr.523;
- overwegende dat de laterale insprong van 1m90 voor het bijgebouw toelaat om de rechtstreekse zichten te respecteren tot het naastliggend perceel;
- overwegende echter dat een laterale insprong van minstens 3m voor het bijgebouw wenselijk is, in de veronderstelling dat een goede integratie moet mogelijk blijven als het naastliggend perceel bebouwd zal worden;
- overwegende dat het bijgebouw op het gelijkvloers toelaat om een grotere leefruimte te creëren in het verlengde van de keuken;
- overwegende dat, mits een laterale insprong van 3m, de afwijkingen van het B.B.P., art.3 en 4 en van de Gew.S.V., Titel I, art.4 aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R., art.52 (dikte der zijgevels), want de dikte van de nieuwe gemene muur bestaat niet uit een volle baksteen van 28cm;
- overwegende dat zo'n dikte nodig is, in afwachting van een eventueel naastliggend bouwwerk;
- overwegende dat bijgevolg de afwijking van het B.R., art. 52 (dikte der zijgevels) niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P., art.8 (constructie in de achteruitbouwzone) en van de Gew.S.V., Titel I, art.11 (achteruitbouwzone) want er worden afvalcontainers achter een hekken en een fietsstalling geplaatst in de achteruitbouwzone;
- overwegende dat een fietsstalling in het bebouwde volume wenselijk is en meer comfort biedt aan de bewoners en zijn bezoekers;
- overwegende dat hoewel een keermuur dient geplaatst te worden in de achteruitbouwzone omwille van het grote niveauverschil, alle verdere constructies naast die die nodig zijn voor de toegang tot het gebouw, dienen vermeden te worden en dat de aanleg van tuintje met beplanting in volle grond vereist is;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van het B.B.P., art.8 en van de Gew.S.V., Titel I, art.11 niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de verbouwingen de herinrichting van de bestaande kamers en een grotere keuken- en leefruimte voorziet;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) want de kamers 6,7,9,13,14 en 16 blijken na de herinrichting tussen de 0,5m<sup>2</sup> en 1m<sup>2</sup> onvoldoende natuurlijke verlichting-oppervlakte te hebben;
- overwegende dat de kamers voor de bewoners, hun enige privatieve kamer is, waarin ze relatief lange tijd vertoeven;
- overwegende het feit dat om te voldoen aan de Gew.S.V. het noodzakelijk is om de ondersteunende structuur van het gebouw aan te raken;
- overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is, dat de afwijking minimaal is en zich in het bestaande deel van het gebouw bevindt; dat het belangrijk is om de architectuur te behouden;
- overwegende dat de aanvraag een goede verbinding en overgang maakt tussen de bouwvolumes van de school en het bestaande gebouw rechts en de bouwvormen in de straat links;
- overwegende dat de gevelsteen een grijze kleur heeft en dat het schrijnwerk bestaat uit lichtgrijs aluminium;
- overwegende dat de architectuur van het bestaande gebouw niet gevolgd wordt, maar dat er gekozen wordt voor een eigen architectuur op schaal van de omgeving, waardoor er vermeden wordt dat het gebouw een institutioneel karakter zou krijgen en zo beter aansluit bij het karakter van de straat en bij de beleving van de bewoners;
- 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:**

- een laterale insprong van 3m te voorzien voor het bijgebouw;
- een volle muur van 28cm dikte te voorzien voor de nieuwe gemene muur;
- de achteruitbouwzone te vrijwaren van constructies;
- een ruime fietsenstalling en een afvallokaal te voorzien binnenin het gebouw, desnoods door een kamer op te offeren.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het B.B.P. art.3 (uiterste bouwgrens) en art.4 (bebouwing in tuinzone), van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (bouwdiepte), en van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) 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: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1123/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Blanche 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Coenen - Boeykens

Objet / Betreft: mettre en conformité le nombre de logements, aménager un studio et supprimer la mezzanine dans l'étage sous comble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/11/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le nombre de logements, aménager un studio et supprimer la mezzanine dans l'étage sous comble ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/21 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant qu'il fait partie d'un ensemble de quatre maisons d'inspiration néoclassique, datant de 1869 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- considérant que la demande vise à mettre en conformité le nombre de logements dans l'immeuble ;
- considérant que l'existence régulière de 3 logements est confirmée par l'historique d'occupations, l'historique des compteurs Sibelga ainsi que les données cadastrales ;
- considérant qu'en situation de fait, le bâtiment comprend 4 logements répartis comme suit ;
- un appartement 1 chambre par niveau au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
- un studio avec mezzanine à l'étage sous-comble ;
- considérant que la situation de fait fait état de châssis en PVC de divisions, sections, profils et matériaux différents de la situation de droit ;
- considérant qu'il convient de rétablir des châssis en bois respectant les divisions, sections, profils des châssis d'origine ;
- considérant néanmoins que ces modifications de façade ne font pas partie de l'objet de la demande ;
- considérant que le projet prévoit de maintenir les 4 unités de logements dans l'immeuble ;
- considérant que dans la situation de fait le logement situé sous comble n'est pas conforme au R.R.U. ;
- considérant que la demande vise à transformer l'étage sous comble en supprimant la mezzanine afin de se conformer au R.R.U. ;
- considérant que le nouveau logement (studio) dispose d'une superficie de 52,92m<sup>2</sup> et répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la situation projetée améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le projet prévoit divers travaux ;
- considérant que deux bacs à plantes sont placés aux deux extrémités de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage afin de se conformer au code civil en termes de vues obliques ;
- considérant que la fenêtre de toit au-dessus de l'escalier est remplacée par un exutoire et que deux nouvelles fenêtres de toit sont placées sur le versant arrière de la toiture ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- 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 que le projet n'affecte pas les qualités patrimoniales du bien ;
- 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R57/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Renards 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Thomas Verlaeckt

Objet / Betreft: démolir le bâtiment existant et construire un immeuble de 2 logements, changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement et créer une lucarne en façade avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 6

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et 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 22/01/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir le bâtiment existant et construire un immeuble de 2 logements, changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement et créer une lucarne en façade avant et arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- vu les 6 réactions à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Maison traditionnelle" rue des renards n°5 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 ; qu'il est inscrit, par défaut à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que la maison a fait l'objet de transformations successives ;
- considérant que dans la situation de fait, le bâtiment présente un gabarit rez + 1 + toiture ;
- considérant que dans la situation de fait, le rez-de-chaussée est occupé par un commerce et les étages supérieurs sont inoccupés et vétustes ;
- considérant que le projet prévoit la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un immeuble avec deux unités de logements ; au rez-de-chaussée un studio de 40,54 m<sup>2</sup> et aux étages un triplex 2 chambres ;
- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit rez + 2 + toiture à versants ;
- considérant que le projet prévoit de créer un studio de 40,54 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit une légère excavation afin d'établir le rez-de-chaussée sur un même niveau ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la bâtisse), en ce que la construction projetée au rez-de-chaussée couvre l'entièreté de la parcelle ;
- considérant que la situation projetée au rez-de-chaussée est identique à la situation actuelle ; que néanmoins cette situation est illicite ;
- considérant que le studio ne bénéficie d'aucun espace extérieur ;
- considérant que le bien est situé en liseré de noyau commercial au PRAS, que les rez-de-chaussée sont affectés par priorité aux commerces ;
- considérant que la rue des renards, où se situe le bien, comporte de nombreux commerces ;
- considérant que transformer le commerce en logement créerait une rupture dans la continuité commerciale ;
- considérant d'autant plus que cette rue est directement liée avec le marché aux puces de la place du Jeu de Balle ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir une unité commerciale dans le bâtiment ;
- considérant que le projet prévoit de créer, aux étages, un logement deux chambres aménagé comme suit :
  - 1<sup>er</sup> étage : séjour et cuisine/salle à manger ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : chambre 1, salle de bain et wc ;
  - combles : chambre 2 avec terrasse ;
- considérant que le volume arrière du bâtiment s'aligne sur le gabarit du voisin du n°19 ;
- considérant que le projet prévoit de prolonger la façade arrière au premier étage jusqu'au profil mitoyen voisin du n°19 ;
- considérant que le bien voisin n°15 présente une cour intérieure ; que le 1<sup>er</sup> étage surplombe cette cour sur une profondeur de 3 m ;
- considérant que le projet n'est pas conforme au Code Civil en ce que la fenêtre en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage offre des vues obliques vers la parcelle de droite ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.17 (local pour véhicule deux-roues et voiture d'enfants) et art.18 (local pour rangement du matériel de nettoyage) en ce qu'il ne prévoit aucun local de service ;
- considérant que le projet vise la démolition/reconstruction de l'immeuble et dès lors que les normes d'habitabilité pour un immeuble à logements multiples doivent être respectées ;
- considérant que la parcelle est étroite, que le projet ne permet pas de créer des logements de qualité ni de respecter les normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U. ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- considérant que le programme proposé est trop lourd ; qu'il y a lieu dès lors de conserver l'affectation du rez commercial et d'aménager un logement 1 chambre aux étages ;
- considérant en outre, que la demande vise à construire une lucarne sur le pan avant et arrière de la toiture afin de créer une deuxième chambre d'une surface de 17,33m<sup>2</sup> ;
- considérant que les deux lucarnes sont conformes aux R.R.U. ;
- considérant que le projet prévoit de créer une terrasse dans le prolongement de la lucarne arrière ;
- considérant que le projet induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il prévoit de placer un garde-corps et des brise-vues en verre opalin autour de la terrasse ;
- considérant que le garde-corps est nécessaire à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant que pour être conforme au code civil, le projet prévoit de placer des brise-vues de part et d'autre de la terrasse ;
- considérant que le placement de brise-vues en toiture n'est pas une solution acceptable ni esthétique ;
- considérant que la lucarne et la terrasse créent un volume trop important en façade arrière ;
- considérant que la lucarne en façade avant ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales de la rue ;
- considérant que le gabarit projeté et l'architecture ne s'intègre pas au contexte urbain et patrimonial ;
- considérant d'autant plus que le bien date de l'Ancien Régime ; que son gabarit est caractéristique des plus anciennes habitations du quartier ;
- considérant ainsi que les structures portantes à l'intérieur du bâtiment avec ses poutres anciennes à chaque niveau et sa charpente chevillée sous toiture revêtent un intérêt patrimonial ;
- considérant de ce qui précède qu'une démolition/reconstruction n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de revoir le projet et privilégier une revalorisation du bien existant en tenant compte des éléments à valeur patrimoniale ;
- considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C19/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard du Centenaire 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles

Objet / Betreft: démolir et reconstruire la sous-station électrique Saint-Lambert de la STIB

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

- Considérant que le projet se situe en espace vert et en zone d'intérêt culture, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le projet se situe dans un noyau d'identité locale existant, le long de la promenade verte et dans une zone pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- Considérant que le projet se situe à proximité d'un centre de quartier, d'une ligne de transport à haute capacité à créer au PRDD ;
- Considérant que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal de Bruxelles – Laeken ;
- Considérant que la parcelle est située le long d'une voirie communale ;
- Considérant que le projet vise démolir et reconstruire la sous-station électrique Saint-Lambert de la STIB ;
- Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :
  - En application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
  - En application de la prescription 0.7. du P.R.A.S : équipements d'intérêt collectif ou de service public ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou dépassant la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 dans la Ville de Bruxelles ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant l'avis du 10/02/2021 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
- Considérant que le projet s'implante sur la parcelle cadastrale '82B2' ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- Considérant que le périmètre du projet est compris dans une zone constituée d'une cabine haute tension existante, d'une zone où sont stockés des matériaux de maintenance ; que les abords sont principalement engazonnés ;
- Considérant que les rails du tram longe la zone du périmètre du projet ;
- Considérant que la cabine existante est entourée par des clôtures ; que l'emprise au sol de la cabine haute tension et de ses abords est de 25,80 m<sup>2</sup>
- Considérant que la cabine existante sera démolie au profit d'une nouvelle station électrique qui viendra s'implanter entre les rails et l'Avenue du Comte Moens de Fernig plus à l'Est de celle existante ;
- Considérant que l'emprise au sol de la cabine haute tension et de ses abords est de 66,40 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la cabine sera composée de parois en béton recouvertes de crépis de ton gris ; que les menuiseries extérieures seront également de ton gris ;
- Considérant que la dimension de la cabine est de 13,87 mètres sur 4,75 mètres de largeur et 3,80 mètres de hauteur ;
- Considérant que les abords seront composés d'une dalle de béton de plus ou moins 15,80 mètres sur 7,50 mètres de largeur ;
- Considérant que les eaux pluviales récoltées en toiture et sur la dalle de béton seront acheminées vers un puit d'infiltration de 11m<sup>3</sup> ; que cette solution permet le stockage des eaux pluviales étant donné que la situation du projet ne permet pas le raccord aux égouts ;
- Considérant que des nouvelles clôtures seront installées afin de délimiter l'accès à la cabine haute tension ;
- Considérant que l'objectif du projet est d'assurer la maintenance des infrastructures de la STIB afin de veiller à leur bon fonctionnement ;
- Considérant que cette sous-station vient en remplacement de l'existante, celle-ci ne permettant plus de garantir la fiabilité d'alimentation électrique ;
- Considérant que la volumétrie choisie est simple et compacte afin de limiter son impact dans l'environnement immédiat ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A772/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Arts 44 - 45 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Arts 44 - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer les façades des 2 premiers niveaux et en modifier la destination de commerce en bureau ; mettre en lumière graphiquement l'ensemble des façades ; et diminuer le nombre d'emplacements de parking de 37 à 33 unités

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones administratives, 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 (Palais des Académies et son jardin, rue Ducale, 1) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 07/01/2021 ;
- considérant que par retour de courrier en date du 15/01/2021, que la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) nous a fait part qu'elle n'avait pas rendu d'avis en séance ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/01/2021, repris en annexe et portant les références T.1984.0263/20/BUR/ac ;
- considérant que les conditions n'engendrent pas la modification des plans ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer les façades des 2 premiers niveaux et en modifier la destination de commerce en bureau ; mettre en lumière graphiquement l'ensemble des façades ; et diminuer le nombre d'emplacements de parking de 37 à 33 unités ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande porte sur le bien situé à l'angle de l'avenue des Arts et de la rue Belliard ;
- considérant que la demande vise principalement à modifier la destination de commerce en bureau ; l'immeuble accueille actuellement 5.786m<sup>2</sup> de bureau et 560m<sup>2</sup> de commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit d'annexer les m<sup>2</sup> de commerce au bureau, ce qui induit une extension des superficies de plancher bureau de 560m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet s'inscrit en zone administrative au PRAS, cette extension des superficies bureau sont donc conformes aux prescriptions du PRAS ;
- considérant toutefois que cette perte de mixité est dommageable au regard du caractère monofonctionnel de la parcelle et plus largement, de la zone ;
- considérant cependant, que cette extension induit des charges d'urbanisme en application de l'art.100 du CoBAT ;
- vu que le présent permis d'urbanisme vise à étendre un immeuble de bureaux ; il est légitime que le bénéficiaire de celui-ci contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;
- considérant qu'il sera fait application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme sous forme d'un paiement à la Ville, au plus tard 15 jours avant le début des travaux d'une somme de 70.000€ euro, qui sera destinée au financement de la rénovation du parc de Bruxelles ;
- considérant que le montant de la charge d'urbanisme est proportionnel à la superficie de plancher supplémentaire de bureaux, à savoir : 560m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet prévoit également la transformation des façades des 2 premiers niveaux ;
- considérant que l'immeuble a été construit en 1974, il correspond à une architecture typique de l'époque avec des éléments en béton architectonique sur les 2 façades, dès le 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que l'objectif du projet est de transformer le socle du bâtiment correspondant au niveau du rez-de-chaussée et de la mezzanine ; le projet prévoit donc la mise en valeur de l'entrée de cette immeuble en lui offrant davantage de transparence ; permettant ainsi d'augmenter l'interaction entre l'espace privée et public ;
- considérant que les interventions intérieures à ces niveaux sont acceptables, cependant il serait plus opportun de placer les murs intérieurs au centre des colonnes, comme à l'origine, de manière à ce que la structure des colonnes reste visible des 2 côtés depuis l'extérieur ;
- considérant du côté de l'avenue des Arts, qu'il est prévu d'augmenter la visibilité de l'entrée du bâtiment ; les menuiseries seront revues afin de créer un ensemble cohérent sur les 2 niveaux (rez et entresol) ; le projet prévoit de démonter les éléments en béton architectonique à l'angle et en partie centrale (trumeaux et corniche saillante) de la façade ; afin de créer un grand ensemble vitré ;
- considérant qu'un auvent est également placé au-dessus de l'entrée ;
- considérant du côté de la rue Belliard, que le projet prévoit de nouvelles menuiseries en aluminium noir, afin d'avoir une cohérence avec l'étage mezzanine, les divisions de cet étage suivent le même rythme que les châssis du rez-de-chaussée, les parclozes des châssis sont modifiés pour avoir une teinte foncée fidèle à l'architecture initiale du bâtiment ;
- considérant que les allèges existantes, comprenant des éléments métalliques clairs, sont démontées pour placer des allèges foncées correspondant aux éléments d'origine que l'on retrouve également au-dessus de l'entrée de parking ;
- considérant que les éléments verticaux en béton architectonique sont maintenus et nettoyés. les profils métalliques gris sont recouverts d'un profilé foncé ;
- considérant que les soubassements en béton architectonique sont fortement endommagés et sont démontés pour placer de nouveaux soubassements en pierre bleue comme pour les marches d'accès à la sortie de secours existante ;
- considérant que si dans l'ensemble les travaux projetés constituent une réelle amélioration, une réserve est cependant formulée en ce qui concerne le choix de la pierre bleue qui n'est pas opportun dans ce type d'architecture des années 70 ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de restaurer les soubassements en béton architectonique ou de les reconstruire partiellement selon les modèles existants ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- considérant que la demande vise également à mettre en lumière de manière graphique l'ensemble des façades qui seront auparavant nettoyées ; cette mise en lumière souligne les lignes structurelles du bâtiment ; des éclairages LED sont placés dans les joints entre les cadres de béton architectoniques ;
- considérant que l'animation de l'éclairage est programmable et variable en suivant les modulations de ces cadres, principalement sur l'angle ;
- considérant que le type d'éclairage coloré, programmable et clignotant / dynamique pour illuminer les bâtiments n'est pas acceptable, à fortiori en zone de protection de bien classé ;
- considérant que la demande de mise en lumière est peu détaillée or l'installation des leds et du câblage aura un impact indéniable sur les éléments graphiques qui composent cette façade ;
- considérant que cette mise en lumière aura également un impact non négligeable sur la sécurité routière au niveau du carrefour ; en effet, ce carrefour est repris en zone à concentration d'accident suivant le site du service public régional de Bruxelles Mobilité ;
- considérant outre les éléments précités, que cette mise en lumière compromet à long termes la volonté Communale et Régionale qui vise à créer des logements et à renforcer la mixité des zones administratives ; de manière générale, les mises en lumière sont préjudiciables aux logements et à leur quiétude ; sans oublier l'impact direct sur la faune et la flore ;
- considérant au vu des éléments développés ci-dessus, que la mise en lumière n'est donc pas acceptable ;
- considérant par ailleurs, que le nombre d'emplacements de parking est diminué, passant de 37 à 33 unités ;
- considérant que le parking dispose de 3 niveaux de sous-sol existants ; à l'origine, il y avait 45 emplacements voiture ;
- considérant que le 09/03/2020, le Collège de la Ville de Bruxelles a autorisé la modification du permis d'environnement relatif à la diminution du nombre d'emplacements à 37 unités (7 emplacements pour le commerce et 30 pour le bureau) ;
- considérant que le projet vise donc à appliquer le COBRACE, soit 1 emplacement par tranche de 200m<sup>2</sup> ; et limite ainsi le nombre d'emplacements à 33 ;
- considérant que la diminution du nombre d'emplacements de parking sera compensée par la création d'emplacement vélo avec locaux accessoires (douches, vestiaires) ;
- considérant toutefois que l'accès aux locaux vélos n'est pas clairement établi sur base des plans (via les ascenseurs ou la rampe de parking ?) Qu'il y a lieu de clarifier cela en veillant à les rendre indépendants des accès pour véhicules motorisés pour des questions de sécurité ;
- 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 :

- à l'intérieur, de placer les murs intérieurs au centre des colonnes, comme à l'origine, de manière à ce que la structure des colonnes reste visible des 2 côtés depuis l'extérieurs ;
- restaurer les soubassements en béton architectonique ou de les reconstruire partiellement selon les modèles existants ;
- ne pas prévoir de mise en lumière ;
- clarifier les accès aux parkings vélos en veillant à les rendre indépendants des accès pour véhicules motorisés (cheminement sécurisé, signalétique, système de gestion par feux, etc.).

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P663/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Paul Janson 1 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Soufiane El Hmam

Objet / Betreft: démolir un garage de un niveau et construire une maison unifamiliale de 4 niveaux à la place, démolir un balcon, percer une fenêtre et remplacer des briques translucides par un châssis en façade avant de l'immeuble à appartement attenant et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/08/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/01/2021;
- considérant que la demande vise à démolir un garage de un niveau et construire une maison unifamiliale de 4 niveaux à la place, démolir un balcon, percer une fenêtre et remplacer des briques translucides par un châssis en façade avant de l'immeuble à appartement attenant et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02 au 25/02/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), art. 6. (toiture – éléments techniques), dérogation à l'art. 74. du RB (hauteur et saillie de la bretèche) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- vu les 6 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur le gabarit de la nouvelle construction et son impact sur les parcelles avoisinantes ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 13/01/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est à l'angle de la chaussée romaine et de la rue Paul Janson ;
- considérant qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée afin d'y aménager une cuisine plus spacieuse ;
- considérant qu'il est prévu de percer une fenêtre à rue au niveau de la cuisine au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, il est prévu de démolir le balcon existant et d'obstruer les baies sur la même façade, ajouter un lanterneau en toiture de la cuisine et de remplacer les briques translucides par une fenêtre ouvrante ;
- considérant que le bâtiment existant est composé de 4 garages sur un niveau ;
- considérant que celui-ci est détruit pour construire une maison unifamiliale, avec sous-sol et 4 niveaux hors-sol ;
- considérant qu'au sous-sol se trouve une buanderie, une citerne de 5000 L des locaux techniques et des espaces de rangement ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, 2 garages indépendants sont recréés et l'accès à la maison unifamiliale et un garage attenant sont aménagés ;
- considérant que la salle à manger, salle de séjour et la cuisine ainsi qu'une terrasse encastrée sont aménagées au 1<sup>er</sup> étage, 3 chambres et une salle de bain sont aménagés au 2<sup>e</sup> étage, et une 4<sup>e</sup> chambre avec salle de bain et dressing ainsi qu'un accès à la terrasse en toiture sont prévus au 3<sup>e</sup> étage ;
- considérant que les matériaux utilisés pour la nouvelle construction sont les suivants : la façade est en brique de ton gris, le 3<sup>e</sup> étage légèrement en retrait est revêtu d'un bardage de ton gris, le garde-corps entourant la terrasse est vitré, la toiture est en tuiles noires et les châssis sont en aluminium noir ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que la totalité de la parcelle est construite ;
- considérant que la parcelle a une configuration particulière en ce qu'elle se développe en longueur le long de la rue Paul Janson, et pas en profondeur ;
- considérant que ce type de terrain ne permet pas de créer une zone de cour et jardin qualitative ;
- considérant que dans la situation de droit il existe 4 garages et une petite cour peu qualitative ;
- considérant par contre que le nouveau bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée, 2 étages et un étage intégré à la toiture ;
- considérant que les maisons environnantes de la chaussée romaine et de la rue Paul Janson sont composées d'un rez-de-chaussée, un étage et une toiture à versants ;
- considérant que la nouvelle construction est particulièrement imposante par rapport au jardin de la parcelle voisine et qu'elle ne s'intègre pas avec les niveaux de la rue Paul Janson ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4. du titre I. du RRU. n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce qu'il prévoit une terrasse en toiture, circonscrite de garde-corps et d'un claustra en bois ;
- considérant que le claustra en bois est installé contre le mitoyen avec le n° 333 de la chaussée romaine ;
- considérant que cette terrasse est particulièrement haute par rapport aux propriétés voisines et que le claustra augmente encore la hauteur de la façade aveugle donnant sur les jardins de la chaussée romaine ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art. 74. en ce que la saillie de la bretèche est de 0,95 m plutôt que 0,90 m et que celle-ci se trouve à 2,50 m au-dessus du trottoir plutôt que 3 m ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021

- considérant que la bretèche est très imposante et qu'elle se trouve à côté de maison à balcons ayant conservé un style très homogène ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.B. art. 74. n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que la superficie éclairante du salon/salle à manger du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle est insuffisante ;
- considérant que la baie en façade avant est existante et qu'il est important d'en conserver les proportions et qu'il n'y a pas de possibilité de percer une fenêtre en façade arrière ;
- considérant que la cuisine aménagée dans l'annexe bénéficie de lumière naturelle ;
- considérant que la dérogation découle du nouvel aménagement visant à agrandir les pièces de séjour et aménager la cuisine dans l'annexe ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 10. du titre II. du RRU est acceptable ;
- considérant que les 4 garages au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ne s'intègre pas avec l'affectation du nouveau bâtiment et ne constituent pas un traitement qualitatif de la façade au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il s'agit d'une démolition reconstruction et qu'il serait préférable de ne pas reconstruire les garages à l'identique dans la nouvelle construction ;
- considérant que de façon générale l'architecture proposée pour la nouvelle construction est banale et ne s'intègre pas dans la rue ;
- considérant que la nouvelle construction induit l'obstruction de la fenêtre de la cuisine au 1<sup>er</sup> étage, lui faisant perdre son éclairage naturel et en diminuant la qualité ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 17/03/2021*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: B899/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Blaes 66 - 74 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Roan BV Daelmans Vastgoed II BV Rosenbau NV C/o Patrick Wellner

Objet / Betreft: transformer 4 immeubles de 5 logements avec un commerce au rez pour aménager 20 logements et 3 commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

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:**

**REPORTÉ.**

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

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