



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1084/2020 (PFU)

Adresse / Adres:

Place Jean Jacobs 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TINYLANE HOLDINGS LTD

Objet / Betreft: Restaurer et transformer un immeuble classé, modifier l'affectation de logement unifamilial en bureau au sous-sol et aux deux premiers niveaux et créer deux logements aux trois derniers niveaux, étendre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour le bureau, rehausser le volume de l'annexe pour l'intégration d'un ascenseur et modifier le versant arrière de la toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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:

- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé « PPA N° 20-10/12 Quartier dit la Marolle » arrêté par arrêté du Gouvernement du 10 octobre 1974 ;
- Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/07/1999 qui classe comme monument les façades à rue et les toitures des immeubles sis place Jean Jacobs n° 1-3-5-7-9-11-13-15-17 à Bruxelles ainsi que certaines parties intérieures dont la cage d'escalier, la verrière éclairant la pièce arrière du rez-de-chaussée surélevé ainsi que la cheminée située dans la pièce côté rue du premier étage du n°7 ;
- Attendu que le projet se situe en zone de protection du Palais de Justice sis Place Poelaert, 1 ;
- Attendu que le projet vise à restaurer et transformer un immeuble classé, modifier l'affectation de logement unifamilial en bureau au sous-sol et aux deux premiers niveaux et créer deux logements aux trois derniers niveaux, étendre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour le bureau, rehausser le volume de l'annexe pour l'intégration d'un ascenseur et modifier le versant arrière de la toiture ;
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS), Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Vivaqua ;
- Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du SIAMU en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 13/01/2021, réf: CP.1982.2551/5/APM/vh ;



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: 01/06/2021

Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;

- Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS formulé en sa séance du 20/12/2020, réf : AA/MB/BXL20874_666_PUN_Jacobs_7, libellé comme suit :

« Le projet précisé est très proche du projet proposé en avis préalable en février 2020 qui avait reçu un avis favorable. Après avoir analysé les détails de la réalisation précisés dans la présente demande, la CRMS confirme sa position et rend un avis conforme favorable qu'elle assortit des conditions suivantes pour que les nouvelles interventions soient plus respectueuses/conservatrices et/ou mieux intégrées à la valeur patrimoniale du bien :

- En façade avant, la face extérieure des vitrages feuilletés devra être en verre étiré ;
- Les nouvelles menuiseries de l'annexe vitrée en façade arrière devront être en alu ou en acier aux profilés minces (de type SL 38 de Reynaers ou équivalent) ;
- Les détails d'exécution de la verrière au-dessus de la cage d'escalier et du lanterneau au-dessus du vitrail devront être soumis à la DPC pour approbation

- Pour les portes RF, la CRMS invite le demandeur à chercher des solutions en partenariat avec la DPC et les services de prévention incendie. En effet, selon le niveau d'exigence imposé, il conviendrait de confronter les ouvrages existants aux prescriptions techniques et performances à atteindre en termes de résistance au feu : épaisseur des profilés, matériaux et finitions, caractéristiques des vitrages et des parclozes, spécificités de la quincaillerie, faisabilité d'intégrer des joints intumescents, contrôle des jeux entre les éléments, ... et d'évaluer si, et dans quelle mesure ces ouvrages existants peuvent éventuellement être adaptés et/ou doublés. D'autres exemples prouvent, en effet, que l'on peut trouver des solutions permettant de conserver les éléments patrimoniaux tout en respectant les performances à atteindre en matière de sécurité-incendie. Sous réserve de l'approbation du SIAMU, d'autres mesures préventives pourraient être examinées en compensation du maintien des menuiseries. Si malgré tout, le remplacement des menuiseries de porte s'imposait, les portes existantes devraient rester conservées et/ou réutilisées in situ et les portes de remplacement devraient être réalisées en respectant autant que possible les caractéristiques et le mode constructif des ouvrages existants. (nb : la CRMS souligne qu'il est difficile de se prononcer sur ce point sans connaître la position du SIAMU sur ces interventions)

- Les finitions d'origine des planchers du second et troisième étage seront démontées et replacées sur le nouveau complexe RF. Les plinthes et autres éléments d'origine seront également démontés et replacés ;

- Les menuiseries existantes d'origine compartimentant les espaces devront être conservées et restaurées. Par ailleurs la division des vitrages avec des petits bois sera maintenue ;

- Le WC du niveau +1 ne sera pas implanté afin que ce dernier n'impacte pas la volumétrie des espaces. La facilité d'accès aux autres étages permet d'accéder aux espaces sanitaires de ces derniers rendant l'absence de sanitaires au +1 non préjudiciable ;

- L'enduit sur isolant en façade arrière sera un enduit lisse comme tout comme l'enduit existant ;

- Si elle ne remet pas en question son avis sur l'installation d'un ascenseur, la CRMS fait remarquer que la présence de ce dernier ne permet pas une accessibilité pour PMR, notamment dû à la présence de marches d'escaliers pour y avoir accès. »

- Vu l'avis favorable sous conditions de Vivaqua reçu par le fonctionnaire délégué en date du 18/12/2020 ;

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

- Application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.8 du PRAS : changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;



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: 01/06/2021

- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
 - Application de la prescription particulière 2.2 du PRAS : superficie de bureau supérieure à 250 m² en zone d'habitation ;
 - Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;
 - Application de l'article 126, §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogation à l'article 6 (hauteur toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et dérogations aux articles 4 et 10 du PPAS N° 20-10/12 « Quartier dit La Marolle » ;
- Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
- Application de l'article 207§1.al.4 du CoBAT: bien classé (art. 235) ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/05/2021 au 20/05/2021 et que 1 réaction a été introduite (demande à être entendu en commission de concertation) ;

En ce qui concerne la situation existante :

- Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale ;
- Considérant que la construction de cette maison, appelée autrefois Maison Royer, fait suite à l'aménagement de la place Jean Jacobs en 1890 dans le but de créer une vue depuis le boulevard de Waterloo vers le Palais de Justice ;
- Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de maisons remarquables de style éclectique et Art nouveau ; qu'il est construit en 1902 et dessiné par l'architecte G. Peereboom en style Art nouveau ;
- Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par du bureau et ce, déjà avant l'achat de l'immeuble par le propriétaire actuel en 1992 ;
- Considérant que le propriétaire, occupant des lieux (résidence principale), a utilisé le rez-de-chaussée pour sa propre activité professionnelle (cabinet d'avocats) depuis 1994-1995 comme en atteste divers courriers des administrations de l'époque ;
- Considérant qu'en situation de fait, l'immeuble est divisé comme suit :
 - bureaux au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage pour une superficie de plancher totale de 232,13 m² ;
 - un logement 3 chambres aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages pour une superficie de plancher totale de 129,97 m² ;
- Considérant que les bureaux occupent ainsi 64% de l'immeuble ;
- Considérant que les étages supérieurs sont à ce jour inoccupés ;
- Considérant que la CRMS a émis divers avis de principe en 2013 et en 2020 ;
- Considérant qu'une première demande de permis d'urbanisme a été introduite en janvier 2014 portant sur : « *Changer l'affectation d'une maison d'habitation en bureaux au niveau du sous-sol, du bel-étage et de l'entresol (mise en conformité), des 1er et 2e étages avec maintien du logement au 3e étage et dans les combles; Installer un ascenseur dans la partie annexe existante et y supprimer le volume WC suspendu; Installer un escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage et diminuer la profondeur de la terrasse; Restaurer la façade à rue et remplacer le vitrage par du vitrage performant et isoler la façade arrière; Remplacer les tuiles et la zinguerie de la toiture du bâtiment principal et restaurer les toitures plates; Restaurer le lanterneau.* » ; que cette demande, restée incomplète, a été classée sans suite ;

En ce qui concerne l'objet de la demande :

- Considérant que le propriétaire souhaite diviser l'immeuble en un bureau et deux logements et transformer, agrandir et rénover la construction ;



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: 01/06/2021

- Considérant que le projet prévoit d'une part de modifier l'utilisation du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de la maison unifamiliale en du bureau ; que ce changement d'utilisation s'accompagne de travaux de transformation et d'agrandissements au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
- Considérant que le projet prévoit d'autre part de transformer les étages de la maison unifamiliale en 1 studio et 1 duplex 1 chambre ; que cette division de l'immeuble aux étages s'accompagne également de travaux d'extension, d'agrandissement et de rénovation intérieure ;

En ce qui concerne l'affectation :

- Considérant qu'au vu de la superficie et de la nature des bureaux projetés, le changement de destination d'une partie de l'immeuble pour cette affectation est soumis à permis d'urbanisme de même que la division du reste de l'immeuble en 2 logements distincts ;
- Considérant que le projet se situe en zone d'habitation au PRAS et en zone affectée à la résidence uni-ou plurifamiliale et à son équipement social et de santé (le commerce et l'artisanat salubres y sont autorisés au rez-de-chaussée) au PPAS ;
- Considérant que le solde de bureaux admissible est négatif dans la zone ;
- Considérant que le bureau est autorisable en zone d'habitation au PRAS jusqu'à 500 m² par immeuble sous certaines conditions et sous réserve des restrictions de la prescription générale 0.12., lorsqu'il existe du logement dans l'immeuble, ainsi que sous réserve d'un solde positif de bureaux admissibles dans la maille suivant la prescription générale 0.14 ;
- Considérant que le bâtiment est classé depuis 1999 ;
- Considérant que via la prescription générale 0.8 du PRAS, en vue de protéger le patrimoine, le bâtiment peut être affecté au bureau en ce qu'il est démontrable qu'il est impossible à ce jour de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ;
- Considérant en effet que l'immeuble propose des espaces non adaptés aux standards et aux normes actuelles de confort pour le logement, que la pérennité de l'immeuble n'est donc pas assurée ;
- Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale d'environ 285 m² ; que la division de cet immeuble est autorisable ;
- Considérant que l'apport de lumière naturelle au cœur du bâtiment au rez-de-chaussée est réduit, notamment à cause du mur mitoyen voisin particulièrement profond ;
- Considérant que la conservation des éléments d'architecture intérieurs remarquables (moultures, plafonds, cheminées, verrière, ...) est dans ce cas difficilement compatible avec la conservation du logement et l'adaptation des pièces des rez-de-chaussée et du 1^{er} étage aux normes actuelles de confort ;
- Considérant que dans le cas de l'application de la prescription générale 0.8, la modification d'un logement est autorisée via le point 6 de la prescription 0.12 et que la réaffectation en bureaux est autorisable nonobstant l'application de la prescription 0.14 ;
- Considérant que la prescription 0.8 est une prescription essentielle du PRAS ;
- Considérant que la fonction de logement est toujours assurée aux étages supérieurs ;
- Considérant dès lors que le changement de destination des 3 niveaux de logement en bureau est autorisable ;

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

- Considérant que le projet propose une extension de l'immeuble en intérieur d'ilot pour du bureau ;
- Considérant que la zone d'intérieur d'ilot est définie par le PPAS ; que cette zone ne permet pas de construction au rez-de-chaussée et prescrit au moins la plantation de 50% de la surface (article 4) ;
- Considérant que le bureau ne peut pas porter atteinte à l'intérieur d'ilot en zone d'habitation ;
- Considérant que les annexes du bâtiment existant sont situées dans la zone de cour et jardin au PPAS ;



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: 01/06/2021

- Considérant que l'arrêté de classement de l'ensemble des maisons de ce côté de l'îlot est postérieur au PPAS ; que l'application stricte de ce dernier pour cette portion d'îlot n'est dès lors pas réaliste ;
- Considérant que l'article 10 du PPAS précise que seules des installations sanitaires peuvent être autorisées en dehors du volume des constructions principales ;
- Considérant qu'en situation existante, la partie latérale gauche de la parcelle en intérieur d'îlot est imperméabilisée via une extension comprenant le lanterneau classé, une citerne d'eaux pluviales et des terrasses permettant de relier les différents niveaux (le jardin étant en contrebas du rez-de-chaussée) ;
- Considérant que l'extension projetée au sous-sol et au rez-de-chaussée reste en deçà de la zone imperméable existante ;
- Considérant que la zone imperméable est légèrement augmentée en situation projetée par la construction des escaliers permettant de relier les différents niveaux ; qu'il s'agit d'aménagements minéraux de qualité ;
- Considérant qu'une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;
- Considérant que la zone de cour et jardin est largement plantée et perméable (plus de 50%) ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de toitures verdurisées, que la verdure des toitures pourrait permettre d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le projet ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot et respecte la prescription 0.6 du PRAS ;
- Considérant que la dérogation aux articles 4 et 10 du PPAS est pour ces motifs autorisable ;
- Considérant que l'accessibilité par un ascenseur du niveau 3 implique une rehausse du volume de l'annexe arrière et que sa partie supérieure est en dérogation à l'art. 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
- Considérant que la CRMS ne s'oppose pas à cette modification de volume ;
- Considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- Considérant qu'il y a lieu de suivre les conditions de l'avis de la CRMS concernant les éléments patrimoniaux intérieurs à préserver (menuiseries de portes, planchers, ...) ;
- Considérant que le projet densifie l'immeuble en proposant deux petites unités de logements ;
- Considérant que la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant doit tendre au respect de la norme en ce qui concerne les normes d'habitabilité du titre II du RRU ;
- Considérant que l'unique logement de 2 chambres existant ne dispose pas d'espace extérieur à l'exception du balcon au troisième étage ;
- Considérant que le maintien d'un unique logement aux étages impliquerait le cloisonnement de la cage d'escalier (intimité et normes du siamu) ;
- Considérant que le projet permet dès lors de conserver la cage d'escalier commune à l'immeuble dans son intégralité et avantageusement éclairée via une large fenêtre de toit ;
- Considérant que le studio répond aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;
- Considérant que la chambre sous les combles de l'appartement de 1 chambre tend vers les prescriptions du titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales d'une chambre sous les combles (13 m² de superficie de plancher dont 6,8 m² sous 2.30 m de hauteur sous-plafond) ;
- Considérant que le logement de 1 chambre déroge au titre II du RRU en ce qu'il n'y a pas deux portes entre le wc et les espaces de vie ;
- Considérant que celui-ci se situe à un autre niveau et qu'il s'agit d'un appartement de 1 chambre, que la dérogation est dès lors 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: 01/06/2021

- Considérant que le projet est non conforme aux exigences du RRU en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) en ce qu'il présente une volée d'escalier dans le hall d'entrée, qu'il s'agit en effet d'un immeuble de type bel-étage ;
- Considérant que les logements en étage ne présentent aucune adaptation PMR, qu'une application stricte du RRU en matière d'accessibilité pour les logements en étage semblent disproportionnée par rapport aux travaux de rénovation envisagés ;
- Considérant que les dérogations au titre IV du RRU sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Considérant que la superficie imperméable du jardin est légèrement diminuée via les extensions prévues ;
- Considérant que cette diminution est minime au vu de la superficie du jardin ;
- Considérant que le projet ne déroge pas au RRU ;
- Considérant que le studio ne possède pas d'espace extérieur ;
- Considérant que le logement de 1 chambre possède un nouveau balcon en façade arrière et profite du balcon existant en façade à rue directement accessible via les pièces de vie ;

Conclusion :

- Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- Considérant de ce qui précède, moyennant les conditions ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **se conformer aux conditions reprises dans l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS).**



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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V788/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Val de la Futaie 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Nathalie Springuel

Objet / Betreft: construire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale, refermer les terrasses en façade arrière, construire une lucarne en toiture avant, modifier les portes de garage et d'entrée, aménager la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°40-01 « Val de la Futaie » dont seul le plan d'alignement a été approuvé le 18/07/1974 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations, ouverte au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale, refermer les terrasses en façade arrière, construire une lucarne en toiture avant, modifier les portes de garage et d'entrée, aménager la zone de recul (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: 01/06/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 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 – hauteur) ; dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ; règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (Solbosch) ; règlement sur les bâtisses (RB) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bâtiment concerné par la demande est une maison mitoyenne de gabarit rez + 2 étages + toiture à versants, avec plateforme sur la partie centrale du bâtiment ;
- considérant qu'en situation de droit, l'habitation est répartie comme suit :
 - des caves et une chaufferie en sous-sol ;
 - un hall d'entrée, une buanderie, un WC et un garage pour 2 voitures en enfilade au rez ;
 - un séjour, une cuisine séparée et une terrasse rentrante au 1^{er} étage ;
 - 3 chambres, une salle-de-bains et une terrasse rentrante au 2^{ème} étage ;
 - 2 chambres, une salle-de-bains et un grenier sous combles ;
- considérant que, par rapport à la situation de droit, diverses modifications ont été réalisées : une annexe a été construite à l'arrière du garage au rez-de-chaussée, une lucarne a été ajoutée en façade avant, les terrasses arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été refermées, la zone de recul a été presque entièrement imperméabilisée et les portes de garage et d'entrée ont été remplacées ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité ces modifications, à réduire la taille du garage pour aménager une salle-de-jeux et agrandir la terrasse en bois à l'arrière de la maison ;
- considérant que l'annexe déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse les gabarits des 2 constructions voisines ;
- considérant que ce volume observe un recul de 3,26m par rapport au voisin de droite ;
- considérant que, au droit de la limite mitoyenne gauche, il dépasse le bâtiment voisin de 3,29m de profondeur sur une hauteur de 3,01m ;
- considérant que le dépassement actuel n'est que de 3,16m mais que le projet prévoit d'isoler ce volume ;
- considérant qu'il ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que cette annexe date probablement des années 1980 d'après les vues aériennes de Bruçiel ;
- considérant que cette construction est ancienne et n'a jamais suscité de plaintes ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet vise à aménager la partie arrière du garage (annexe comprise) en une salle de jeux avec un WC ;
- considérant que la hauteur sous plafond de l'annexe n'est que de 2,26m ;
- considérant toutefois qu'une salle de jeux n'est pas considérée qu'un local habitable ;
- considérant que la dalle au sol de la partie arrière sera remplacée et isolée, permettant d'atteindre cette hauteur sous plafond (la hauteur actuelle n'est que de 2,17m) ;
- considérant que la porte de garage arrière est remplacée par une baie vitrée permettant d'éclairer ce local ;
- considérant que la terrasse en bois existante est étendue afin de passer devant la porte-fenêtre de la salle de jeux ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 11 (zone de recul), au R.B., article 35 et au règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (Solbosch), article 2 en ce que la zone de recul a été presque entièrement dallée, à l'exception de 2 parterres sur les côtés ;
- considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardin d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformé en espace de stationnement ;
- considérant qu'en séance l'architecte a précisé qu'une citerne à mazout était localisée sous la zone de recul et qu'il n'était, par conséquent, pas possible de retrouver un jardin en pleine terre à cet endroit ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une jardinière fixe en dehors des zones d'accès aux portes d'entrée et de garage ;
- considérant que la lucarne avant déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – lucarnes) en ce qu'elle dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la toiture ;
- considérant que cette lucarne date probablement de la construction du bâtiment et présente les mêmes matériaux que la lucarne arrière (bardage en bois peint en blanc, châssis en bois peint en blanc) ;



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: 01/06/2021

- considérant que les maisons voisines présentent des lucarnes de dimensions semblables ;
- considérant que la dérogation n'est pas très importante (4,89m au lieu de 4,67m) ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une chambre supplémentaire a été ajoutée à cet endroit ;
- considérant qu'elle dispose d'une superficie plancher de 13,79m² ;
- considérant néanmoins que cette chambre déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie éclairante nette est inférieure à 1/5 de la surface plancher ;
- considérant que cette dérogation n'est pas importante (2,52m² au lieu de 2,75m²) ;
- considérant qu'il s'agit de fenêtres existantes en façade avant ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les terrasses rentrantes en façade arrière ont été refermées, offrant environ 4,5m² supplémentaires au séjour et à la chambre arrière du 2^{ème} étage ;
- considérant que la superficie éclairante nette de cette chambre déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que cette dérogation n'est pas importante (3,4m² au lieu de 3,61m²) ;
- considérant que le bâtiment a vraisemblablement été construit à l'origine sans ces terrasses ;
- considérant que cette dérogation est donc acceptable ;
- considérant que les autres locaux habitables ne sont pas modifiés par rapport à la situation de droit ;
- considérant toutefois que la chambre arrière droite du 3^{ème} étage est très petite (7,41m²) ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas considérer ce local comme une chambre, d'autant plus qu'une chambre supplémentaire a été créée au même étage ;
- considérant que les portes d'entrée et de garage en façade avant ont été remplacées ;
- considérant que les nouvelles portes conservent les mêmes matériaux qu'à l'origine (bois peint en blanc) et s'intègrent dans l'architecture de la façade ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède et 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 :

- ne pas considérer le local arrière droit du 3^{ème} étage comme une chambre ;
- aménager la zone de recul en jardinet planté ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes), au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) au R.R.U., Titre I, article 11 (zone de recul), au R.B., article 35 et au règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (Solbosch), article 2 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S943/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Seigneurie 31 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mohamed - Isabelle Marie Bazzaz - Denhaene

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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:

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur les nuisances que le projet engendrerait en terme de vue et d'ombre portée pour les biens voisins ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 16/04/2021 ;
- considérant que la parcelle est actuellement occupée par un box de garage ;



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: 01/06/2021

- considérant que la demande vise à démolir le garage et construire une maison unifamiliale avec 5 chambres et garage ;
- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 3 niveaux avec une toiture à versants ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce que la nouvelle construction et l'escalier d'accès entre le 1^{er} étage et le jardin dépassent le profil des deux constructions voisines ;
- considérant que les demandeurs justifient ces dérogations par la faible profondeur des constructions voisines ainsi que la profondeur de la parcelle qui s'étend sur 57m ;
- considérant que la maison ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 13m ; et l'escalier jusqu'à 14,97m ;
- considérant que l'escalier est situé à 2,27m du mitoyen droit et 2,47m du mitoyen gauche ;
- considérant que celui-ci est conforme au code civil ;
- considérant que de nombreuses constructions dans le quartier bénéficient d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que la profondeur de la construction au rez-de-chaussée est acceptable ;
- considérant néanmoins que le volume projeté au 1^{er} étage dépasse en profondeur de 3m les deux biens contigus ;
- considérant que le volume projeté au 2^{ème} étage dépasse en profondeur de 4,5m le bien situé au n°29 et de 2,3m le bien situé au n°33 ;
- considérant que le volume projeté aux étages est préjudiciable en terme de vue et d'ombre portée pour les biens voisins ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la construction aux étages à celle de la construction voisine la plus profonde afin d'éviter toutes nuisances aux biens contigus ;
- considérant que le projet prévoit de créer une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière ;
- considérant que les deux lucarnes sont conformes au R.R.U., Titre I, art.6 ;
- considérant que les lucarnes seront habillées d'un revêtement Eternit de couleur gris foncé ;
- considérant que les locaux habitables sont conformes aux normes du R.R.U., Titre II ;
- considérant que les façades seront revêtues de briques de teinte rouge et la toiture de tuiles de teinte gris foncé ;
- considérant que le rez-de-chaussée en façade avant sera entièrement réalisé en pierre bleue ;
- considérant que les fenêtres sont de type bandeau et les châssis en aluminium de teinte gris foncé ;
- considérant que le projet prévoit de placer une citerne d'eau de pluie de 3000 litres ainsi qu'un bassin d'orage de 2000 litres ;
- 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 :

- **de limiter la profondeur de la construction aux étages à celle de la construction voisine la plus profonde ;**

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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P259/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Prins Karelsquare 1 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SCHOLENGROEP 8 : BRUSSEL

Objet / Betreft: regulariseren van tijdelijke klassen waarvan de vergunning kwam te vervallen en 2 afdaken geplaatst zonder bouwtoelating

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

- overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en langsheen een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- overwegende dat het goed eveneens gelegen is binnen de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) n°48-06bis: "Wijk prins Karelsquare – Sint-Annadreef";
- overwegende dat de aanvraag het regulariseren van tijdelijke klassen betreft, waarvoor de vergunning kwam te vervallen, alsook het regulariseren van 2 afdaken die werden geplaatst zonder bouwtoelating;
- overwegende dat de initiële aanvraag (referentie: 04/PFD/472100) het realiseren van 362m² tijdelijke klassen inhield; dat deze aanvraag in januari 2014 werd afgeleverd voor een maximale duur van 5 jaar;
- overwegende dat de huidige aanvraag dezelfde containerklassen betreft, alsook de 2 afdaken die tegen de bestaande gebouwen werden geplaatst;
- overwegende dat deze afdaken binnen de perimeter van een beschermd goed gelegen zijn, meer precies in het BBHR van 24/09/1998, waarin de Prins Karel Square als landschap op de bewaarlijst staat ingeschreven, waardoor deze aanvraag onderhevig is aan de procedure van de unieke vergunningsaanvraag;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de volgende rubrieken van Bijlage B van het BWRO: Toepassing van het artikel 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
 - 24) voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen;



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: 01/06/2021

- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:
 - toepassing van het bijzondere voorschrift 8.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
 - toepassing van artikel 126 §11 van het BWRO: afwijking van voorschrift 3.3.4 van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) "Wijk prins Karelsquare – Sint-Annadreef" voor wat betreft de materialen.
- overwegende dat er één bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 06/05/2021 en 20/05/2021, betreffende de lange termijn dat deze containerklassen worden toegelaten binnen de perimeter van een beschermd monument;
- overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie is onderworpen krachtens:
 - toepassing van Art. 207 §1. al4 van het Titel V (Erfgoed) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) : beschermd goed of goed waarvoor deze procedure geopend is sinds max 2 jaar (art. 235);
- gezien het voorwaardelijke gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18/03/2021, met als kenmerk T.2010.1100/5/BS/ac; dat de gevraagde voorwaarden van het rapport van 05/07/2012 met referentie A.2010.1100:3:BS/dvc van toepassing blijft;
- gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccesAndGo) van 09/03/2021, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat meer precies:
 - de containers op hetzelfde niveau toegankelijk moeten zijn;
 - ten minste één ingang van elke container moet voorzien zijn van een helling met een diameter van 150 cm tussen de helling en de deur;
 - het mindervaliden-toilet aangepast moet worden;
 - de niet op de plannen vermelde elementen moeten worden opgenomen in het speciale lastenboek;
- gezien het gunstig eensluidend advies van de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen van 15/03/2021; dat in dit advies gesteld wordt dat de afdaken geen negatieve impact hebben op het gevrijwaarde landschap en architecturaal goed geïntegreerd zijn in de bestaande schoolgebouwen; dat, om dezelfde redenen, de KCML geen bezwaar uit tegen het bestendigen van de containerklassen, in afwachting van een definitieve en duurzame oplossing;
- overwegende dat, algemeen genomen, de KCML wel de aandacht vestigt op de weinig verzorgde aanblik die de site biedt vanaf het openbare domein, vooral aan de zijde van de Kunstenaarsstraat; dat de Commissie vraagt dit uitzicht in de mate van het mogelijke te verbeteren, in samenspraak met de Directie Cultureel Erfgoed, onder meer door het smeedijzeren hekwerk en de randbeplanting te herwaarderen, zodat de landschappelijke kwaliteiten van het voormalige stadsparkje verstrekt worden;
- overwegende dat de containers tijdelijk geplaatst werden om de capaciteitsproblematiek van de school op te vangen; dat deze problematiek onveranderd is, waardoor de vergunning verlengd moet worden;
- overwegende dat de afwijking van het BPP alleen het voorschrift 3.3.4. "Materialen" betreft; dat de wandplaten aan de buitenkant met plastisol zijn afgewerkt daar waar het BBP baksteen, leien, wit beton of bepleistering voorschrijft;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat de afdaken zijn opgebouwd uit een metalen structuur, gepoederlakt in een blauwe kleur en afgedekt met gewelfde polycarbonaat platen;
- overwegende dat de luifel aan de inkomzone van het kinderdagverblijf (6 x 4 m) volledig in het beschermde landschap gelegen is; dat deze echter praktisch niet zichtbaar is vanuit het beschermde landschap;



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: 01/06/2021

- overwegende dat de andere luifel, grenzend aan het paviljoen van de kleuterschool, slechts voor een kwart van zijn oppervlakte in de beschermde zone gelegen is; dat deze verborgen is vanuit het landschap dankzij het paviljoen;
- overwegende dat het wenselijk is in een zo beperkt mogelijke termijn een definitief project te verwezenlijken om zo een kwalitatieve leeromgeving voor de leerlingen te bekomen, alsook een kwalitatieve integratie van de schoolinfrastructuur in zijn omgeving;
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Gunstig advies voor een maximale duur van 5 jaar en op voorwaarde;

- het project conform het advies van AccessAndGo te realiseren;
- het advies van de DBDMH nauwgezet op te volgen;
- het eensluidend gunstig advies van de KCML op te volgen en dus, in samenspraak met de Directie Cultureel Erfgoed, de aanblik van de site vanaf het openbare domein, vooral aan de zijde van de Kunstenaarsstraat, op te waarderen.



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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F15/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Fleuristes 41 - 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Manon Seynaeve

Objet / Betreft: aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe au niveau du 2e étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe au niveau du 2e étage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles confirment l'existence de 4 logements aux étages ;



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: 01/06/2021

- considérant que la présente demande concerne uniquement le logement du 2^e étage ;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'une terrasse en toiture de l'annexe existante au 1^{er} étage, accessible depuis la porte fenêtre en façade arrière du studio ;
- considérant que la terrasse déroge au RRU titre I. art. 6. en ce qu'elle dépasse le profil de la toiture et des constructions voisines ;
- considérant qu'elle offre un espace extérieur de 12,74 m² au studio du 2^e étage et en améliore de ce fait la qualité ;
- considérant qu'un recul d'1,90 m est respecté du côté du mitoyen gauche et du mitoyen en fond de parcelle et qu'un pare-vue d'1,90 m de hauteur est installé du côté du mitoyen droit ;
- considérant que ce pare-vue déroge au R.B. art. 52. en ce qu'il est placé sur la limite mitoyenne et ne fait pas 0,28 m d'épaisseur ;
- considérant que ce pare-vue a une profondeur d'1,71 m et a dès lors un impact visuel chargé sur la parcelle voisine ;
- qu'il serait préférable de prévoir un recul d'1,90 m par rapport à la limite mitoyenne droite également ;
- considérant qu'un recul de 0,60 m pour éviter les vues obliques doit également être prévu du côté droit ;
- considérant que la dérogation à l'art. 52. du R.B. n'est pas acceptable ;
- considérant dès lors que, moyennant modification, la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU est acceptable ;
- 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 sous réserve de :

- **supprimer le pare-vue et prévoir la terrasse en retrait par rapport à la limite mitoyenne droite, conformément au code civil ;**

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 RRU titre I. Art. 6. en ce qui concerne les éléments techniques en toiture 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F601/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Quai au Foin 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Philippe Urbain

Objet / Betreft: aménager 4 logements et un bureau, construire une extension au rez-de-chaussée et un volume en fond de parcelle au 1er étage, rehausser une partie de la façade arrière et aménager 2 terrasses

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 4

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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPA N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) BD. LEOPOLD II ENTRE PLACE SAINCTELETTE ET PORTE D'ANVERS », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 07-04-1993. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu les Recommandations 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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain au P.P.A.S.;
- considérant que la demande modifiée vise à aménager 4 logements et un bureau, construire une extension au rez-de-chaussée et un volume en fond de parcelle au 1er étage, rehausser une partie de la façade arrière et aménager 2 terrasses ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2021

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Maison traditionnelle ; 20 quai aux pierres de taille) et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées;
- vu la demande initiale, introduite le 22/07/2020 et déclarée complète le 29/09/2020 et visant à transformer un immeuble de 2 logements et commerce en immeuble de logements étudiants collectif en rehaussant la toiture et en y intégrant des lucarnes, en couvrant la cour et en agrandissant les baies en façade avant ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 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 - lucarnes), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu les 2 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains portant sur certaines inexactitudes des plans, la couverture de la cour et le non-respect du RRU et du code du logement ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 16/12/2020 émis sur la demande initiale, libellé comme suit:
« *Avis DÉFAVORABLE;* »
- vu l'avis de la CRMS du 23/10/2020 à l'égard de la demande initiale ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 1/3/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 14/04/2021 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction, dérogation au PPAS 60-07bis ;
- vu la réaction à l'enquête publique, émanant du propriétaire de la parcelle voisine portant sur les caractéristiques particulières du sol à prendre en considération et saluant le rapport harmonieux du projet avec son environnement ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique se prononçant sur le projet précédent de kots étudiant et n'étant pas pertinente pour le projet modifié ;
- vu la dernière réaction à l'enquête publique émanant d'un citoyen voulant simplement être entendu à la commission de concertation ;
- considérant que le bâtiment concerné par la transformation est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, comme un ensemble avec la maison voisine (n°51) ;
- considérant qu'il s'agissait à l'origine, d'un vaste immeuble ou deux maisons jumelées, de deux niveaux, en style traditionnel du XVIIe siècle, dont le noyau ancien est encore attesté par des ancrs en fleur de lys au 1^{er} étage, des traces de toiture antérieure au pignon du n°51 et une potale datée de 1860 par chronogramme au centre du 1^{er} étage ;
- considérant que deux habitations indépendantes de trois niveaux et trois travées chacune ont été aménagées au XIXe siècle ;
- considérant que les façades sont néo-classiques, ajourées de baies rectangulaires sur appui saillant et qu'au n° 53, un cimentage d'allure art déco ainsi qu'une large entrée carrossable ont été réalisés selon un permis de 1857 ;
- considérant que son enveloppe constitue l'un des exemples de patrimoine ancien préservé au sein du quartier et forme un ensemble cohérent avec la maison voisine ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2021

- considérant que ces maisons s'inscrivent dans la perspective des quais au Foin et aux Pierres de Taille, bien que la cohérence des fronts bâtis se caractérise par l'hétérogénéité en termes volumétriques et stylistiques ;
- considérant que le projet conserve le gabarit de l'immeuble (R+2+T) ;
- considérant que les lucarnes et les modifications de baies prévues en façade avant dans le projet initial sont supprimées, ainsi que l'escalier de secours en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'une cour est réouverte au rez-de-chaussée totalement construit en situation de fait ;
- considérant que celle-ci se trouve en milieu de parcelle et est entourée de la chambre à couché et des pièces de séjour du logement du 1^{er} étage ;
- considérant qu'un volume est ajouté en fond de parcelle au 1^{er} étage, s'appuyant sur les murs mitoyens existant, pour y aménager un bureau accessible par le logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que la façade est rehaussée au niveau du 3^e étage contre le mitoyen de gauche (n°55) sur une largeur de 3,2 m et en retrait de 3,1 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°51 ;
- considérant qu'une terrasse est découpée dans la toiture au niveau du 3^e étage le long du mitoyen de droite (n°51) ;
- considérant que par rapport au projet initial, le logement partagé pour étudiant est supprimé au bénéfice de l'aménagement de 4 appartements ;
- considérant que le bureau en façade à rue est maintenu ;
- considérant qu'un local vélo est prévu dans le prolongement de l'entrée cochère, pouvant accueillir 6 vélos ;
- considérant qu'un logement 1 chambre est aménagé en intérieur d'îlot, donnant sur une petite cour et ayant accès à une pièce « bureau » au niveau du premier étage en fond de parcelle ;
- considérant qu'un logement 2 chambres avec une terrasse en toiture de l'annexe au rez-de-chaussée est aménagé au premier étage ;
- considérant qu'un deuxième logement 2 chambres à l'aménagement identique de celui du premier étage à l'exception de la terrasse est aménagé au 2^e étage ;
- considérant qu'un duplex 3 chambres est prévu aux derniers étages, bénéficiant de la terrasse découpée dans la toiture ;
- considérant qu'au sous-sol sont aménagées des caves pour les logements, un local compteur et un WC à destination du bureau au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. et à l'art. 6. du PPAS en ce que des extensions sont construites au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et dans la zone de cours et jardin prévue au plan ;
- considérant que ces extensions se font sans rehausses des murs mitoyens ;
- considérant en effet que la parcelle est entourée de hauts murs mitoyens et que la construction de ces annexes permet de diminuer l'impact des murs aveugles, a un impact limité sur les parcelles voisines et permet d'améliorer la qualité des logements proposés ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'art. 4. du titre I. du RRU et à l'art. 6. du PPAS sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce qui concerne la superficie éclairante du séjour au 2^e étage ;
- considérant que le déficit est de 1,22 m², que le séjour bénéficie d'une exposition plein Sud et qu'il s'agit de baies existantes qu'il importe de maintenir ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 10. du titre II. du RRU est acceptable ;
- considérant que la réouverture d'un espace « cour » au rez-de-chaussée est positif pour la parcelle ;
- considérant de plus qu'un mur végétale est prévu contre le mitoyen du n°55, au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, permettant de profiter de ce mur aveugle pour améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les toitures plates des annexes sont également végétalisées ;



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: 01/06/2021

- considérant que la terrasse prévue en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée est entourée de murs mitoyens existants et qu'elle ne provoque dès lors aucune vue sur les parcelles voisines ;
- considérant qu'une rénovation du bâtiment est nécessaire et que le projet modifié permet de réutiliser le bâtiment en logements de qualités tout en préservant la façade avant ;
- considérant que le programme du projet modifié est moins dense que le projet initial et correspond à ce qui avait été suggéré par la commission de concertation dans son avis ;
- considérant que le nouveau projet propose des logements de taille diverse et répondant aux normes de confort actuelles ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au RRU titre I. art. 4. et titre II. art. 10. et PPAS art. 6. concernant la profondeur de la construction et les superficies éclairantes 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 quartier de l'ancien port de Bruxelles et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K967/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Krekelendries 25 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame / Vandevuer-Steuve

Objet / Betreft: démolir un garage annexe au bâtiment principal, reconstruire une annexe avec augmentation de volume, modifier la couleur des façades et poser des châssis en PVC de teinte gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 0

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 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.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- 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 a été introduite en date du 20/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir un garage annexe au bâtiment principal, reconstruire une annexe avec augmentation de volume, modifier la couleur de la façade (ton ocre) et poser des châssis en PVC de teinte gris anthracite ;



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: 01/06/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction et art.6 toiture (hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 2009 (réf. P.U. 1K/2009) ayant pour objet "étendre une maison unifamiliale par la construction d'une véranda et d'un garage (mise en conformité)", que les plans de ce permis montrent un corps de maison principal de gabarit R+toiture à versants comprenant deux chambres sous toiture ; que les plans de ce permis montrent que ce corps de bâtisse principal a été augmenté d'une véranda en façade arrière et d'un garage du côté gauche de la maison, que ces deux volumes possèdent un gabarit d'un niveau ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale 3 façades implantée sur une parcelle bâtie du côté mitoyen de droite (n°27) et non bâtie côté mitoyen de gauche ;
- considérant que l'analyse des photos orthographiques montre que le bien existe depuis 1930 ; qu'entre 1930 et 1970 une annexe a été bâtie sur le côté gauche de cette bâtisse ;
- considérant que la demande concerne la démolition/reconstruction de l'annexe garage avec augmentation de volume afin d'adjoindre ce nouveau volume aux espaces de vie ;
- considérant que la demande conserve l'affectation de maison unifamiliale, que la situation projetée de cette maison se présente comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un espace séjour de 20,50m² et une cuisine de 14,50m² dans le corps de bâtisse principal ; une salle à manger de 25m² dans la véranda existante et dans la nouvelle annexe, une partie garage ainsi qu'un espace buanderie ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres de respectivement 16,5m², 12,8m² et 15,5m², une salle de bain dans le corps de bâtisse principal et dans la nouvelle annexe une troisième chambre de 14m² avec dressing privatif de 12,9m² ainsi qu'une salle de douche ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec une augmentation de volume, en ce que la nouvelle annexe est augmentée d'un étage surplombé d'une toiture à versants, que cette augmentation de volume élève l'annexe à une hauteur totale de 6,15m ; que dès lors cette nouvelle annexe déroge au R.R.U. titre I art.6 hauteur, en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil voisin le plus bas (n°27) ;
- considérant également que ce nouveau volume déroge au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction en ce que celui-ci dépasse le profil mitoyen le plus profond ;
- considérant que l'annexe projetée se déploie du côté du voisin de gauche, que le terrain est non bâti ; que la nouvelle annexe s'implante le long du mitoyen ; que vu l'orientation, si le terrain voisin devait être bâti à l'avenir, celui-ci ne subirait pas de préjudices d'ombres ;
- considérant également que vu l'implantation de ce nouveau volume très en recul par rapport au voisin de droite (n°27) ainsi que la nature très dégagée de l'intérieur d'îlot, ce nouveau volume ne porte pas préjudice au contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant de plus que la demande ne modifie pas la structure du corps de bâtisse principal, que celui-ci fait partie d'un ensemble de 3 maisons de typologie et gabarits identiques, que les travaux projetés préservent le gabarit et les matériaux de cet ancien corps de ferme ;
- considérant également que la demande projetée permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce bâtiment des années 1930 en ce qu'il permet d'aménager une 3^{ème} chambre répondant aux normes actuelles de confort ;
- considérant cependant que le volume sanitaire ne s'intègre pas dans le corps principal de la nouvelle annexe, qu'il y aura lieu de l'intégrer dans la volumétrie de l'extension projetée ;
- considérant de ce qui précède, que la nouvelle annexe n'est pas préjudiciable pour les biens voisins, que dès lors, moyennant les modifications demandées, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit également d'isoler l'ensemble des façades de la nouvelle annexe ; que cette isolation consiste d'un isolant rigide d'une épaisseur de 14cm fini par un enduit de ton rouge couleur terre de Sienne ;



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: 01/06/2021

- considérant que la demande améliore les performances énergétiques de l'immeuble, que néanmoins une couleur de ton rouge marque une rupture radicale avec l'ancien corps de ferme ainsi qu'avec les bâtiments voisins ;
- considérant que la demande prévoit également de modifier la couleur des façades du corps de bâtisse principal de couleur ocre ;
- considérant que ce corps de bâtisse principal consiste de façade peinte en blanc, que cette couleur est plus neutre par rapport aux façades voisines ; que dès lors il y a lieu de conserver une couleur claire sur les façades de cet ancien corps de ferme ;
- considérant également que l'enduit de la nouvelle annexe serait plus cohérent s'il est de la même teinte que les façades du corps de bâtisse principal, que dès lors la couleur de la nouvelle annexe doit être harmonisée avec la couleur choisie pour le corps de bâtisse principal ;
- considérant que la demande prévoit la pose de châssis et d'une nouvelle porte de garage en PVC de ton gris anthracite sur les façades de la nouvelle annexe ;
- considérant que la pose de ces châssis permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que le choix de ce type de châssis, PVC de ton gris anthracite, marque une rupture avec les châssis en bois présent sur le corps de bâtisse principal ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de poser des châssis en bois sur la façade à rue de la nouvelle annexe afin d'être en harmonie avec la façade avant du corps de bâtisse principal ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- poser un enduit de teinte claire (blanc cassé ou beige) ;
- placer des châssis et une porte de garage en bois de teinte identique à ceux du corps de bâtisse principal en façade à rue de la nouvelle annexe ;
- intégrer les sanitaires prévus au premier étage dans le corps principal de l'annexe ou le bâtiment existant.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I articles 4 profondeur de la construction et art.6 toiture (hauteur) 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W270/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS

Objet / Betreft: Créer 2 édicules ascenseurs dans la station Hôtel des Monnaies et transformer l'intérieur de la station pour l'accès aux personnes à mobilité réduite. Modifier les deux escaliers de sortie de secours en accès piéton ouvert. Abattre 6 arbres et replanter 5 arbres.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

Contexte légal

- Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en zone de parc, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou 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 local existant, dans un axe de développement économique, zone prioritaire au verdoisement et dans le pentagone de Bruxelles au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- Considérant que le projet se situe dans un corridor de mobilité, dans un réseau de transport en commun de haute capacité, et au PRDD ;
- Considérant que le projet se situe sur le territoire de la Ville de Bruxelles en voirie régionale ;
- Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 22/12/2016 (04/PFD/599514) concernant l'aménagement d'un accès PMR qui consiste à installer 4 ascenseurs dont 2 édicules en surface et intégrer 2 rampes d'accès au niveau pré-métro ;
- Considérant que la zone se situe dans une zone d'extension du site archéologique « Fortifications de la deuxième enceinte urbaine » ;

Objet de la demande

- Considérant que le projet vise à créer 2 édicules ascenseurs dans la station Hôtel des Monnaies et transformer l'intérieur de la station pour l'accès aux personnes à mobilité réduite, modifier les deux escaliers de sortie de secours en accès piéton ouvert et abattre 6 arbres et en replanter 5 arbres. ;



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: 01/06/2021

Procédure et actes d'instruction

- 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 06/05/2021 au 20/05/2021 dans la Ville de Bruxelles ; qu'aucune réclamation a été introduite ;
- Considérant l'avis du SIAMU du 09/04/2021 ;
- Considérant l'avis de la STIB du 19/04/2021 ;

Situation existante

- Considérant que la station de métro Porte de Hal se trouve à proximité de l'Hôpital Saint-Pierre, de la Maison des aveugles, du parc de la porte de Hal et de la Porte de Hal elle-même ;
- Considérant que le périmètre du projet se situe le long de la petite ceinture abritant anciennement les enceintes de Bruxelles ;
- Considérant qu'actuellement la station « Hôtel des monnaies » distribue la ligne 2 et 6 du métro ;
- Considérant que la station compte 4 accès de métro qui se situe à chaque coin du carrefour du Boulevard de Waterloo et de la Toison d'Or ; que deux accès non couverts se situe à l'angle du Boulevard de Waterloo et de la rue Dumonceau composés d'un escalier et deux escalators (accès 1 et 2) ; que deux accès non couverts se situent à l'angle de l'Avenue Henri Jaspar et rue Hôtel des Monnaies composés d'un escalier et deux escalators (accès 3 et 4) ;
- Considérant que deux accès existants se situent sur le parvis du Ministère de Justice (accès 5 et 6) et dans le parc ; qu'ils sont actuellement fermés au public et sont considérés comme des sorties de secours ;
- Considérant que le petit parvis du Ministère de Justice accueille 6 arbres, dont 4 Prunus et 2 Ormes ;
- Considérant que du côté du Ministère de Justice les trottoirs sont en pavés de béton avec motif triangulaire et que la chaussée est en asphalte ;
- Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des zones enherbées) ;

Situation projetée

- Considérant que le projet prévoit la création de deux édicules ascenseur pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, la transformation de deux sorties de secours en accès piéton et la transformation intérieure de la station ; que la partie souterraine de la station est également modifiée afin qu'elle soit adaptée aux PMR ;
- Considérant que du côté de la sortie du Ministère de la Justice une gaine d'ascenseur est créé de la voirie jusqu'au niveau des quais (Direction Louise) ainsi qu'un nouvel escalier ; que des locaux en bout de quai sont intégrés afin de permettre un contrôle des accès ;
- Considérant que la voirie est ouverte via l'ancienne sortie de secours afin d'y créer des escaliers pour les piétons ; que l'ascenseur est prévu à l'Est du parvis à côté des ventilations ; que pour ce faire, les parois contre terre seront exécutées en fouilles blindées et qu'un terrassement est prévu pour le nouvel espace de la cage d'escalier et du nouvel ascenseur réalisé à ciel ouvert ;
- Considérant que l'édicule d'ascenseur sera constitué d'inox et de verre, qu'il s'élève à une hauteur de 4m48 à 4m75, sur 4m99 de long et 2m58 de large ;
- Considérant que la cage d'escalier dispose de garde-corps en inox d'une hauteur de 1 mètre ; que 5 arceaux vélos seront implantés ;
- Considérant que ces travaux nécessitent l'abattage des 6 arbres ; qu'une fois les travaux terminés 5 arbres de même essence et circonférence seront replantés (4 Zelkova du Japon et 1 Orme) ; qu'ils seront replantés en alignement le long du Boulevard de Waterloo dont deux à l'angle de la rue Héger Bordet à l'entrée du nouvel escalier donnant accès aux quais ; qu'au total le bilan s'élève à un arbre abattu ;



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: 01/06/2021

- Considérant que le projet prévoit la remise en état des voiries impactées par la création des accès ; que les travaux prévoient la mise en œuvre d'une bordure périphérique avec une pente de 2% pour les cheminements ;
- Considérant que les eaux de pluie seront récupérées par un caniveau placé devant l'ascenseur ; que les eaux de la toiture plate de l'édicule seront reprises par une descente d'eau pluviale placée dans l'une des colonnes de la structure de l'ascenseur ;
- Considérant que du côté du Parc Porte de Hal le projet prévoit l'aménagement d'une gaine d'ascenseur jusqu'au niveau des quais (Direction Porte de Hal) ainsi que d'un nouvel escalier ; que des locaux en bout de quai sont intégrés afin de permettre un contrôle des accès ;
- Considérant qu'un nouvel escalier accessible aux piétons sera aménagé en lieu et place de la sortie de secours présente ; que les travaux nécessitent l'ouverture de la gaine existante et son réaménagement pour l'implantation du nouvel édicule ascenseur ;
- Considérant qu'au vu de l'adjonction des deux nouveaux accès une pergola est implantée afin de protéger les utilisateurs de la pluie, d'implanter des arceaux vélos et d'améliorer la sécurité de la station par la fermeture d'un volet roulant intégré dans la structure ;
- Considérant que la pergola sera composée d'une structure bidimensionnelle en inox et repose en porte à faux sur un ensemble de colonnes également en inox structuré par un vitrage feuilleté ; que la cage d'escalier dispose de garde-corps en inox d'une hauteur de 1 mètre ;
- Considérant que la couverture de la pergola dispose d'une largeur de 8,89m et d'une longueur de 13,68m ;
- Considérant que l'emprise de l'édicule et de l'escalier est de +/- 31m² ; que l'ensemble dispose d'une hauteur de 4,40m , d'une largeur de 3,60 m et d'une longueur de 8,64m ;
- Considérant l'implantation de 8 nouveaux arceaux vélos ;
- Considérant que les abords l'édicule seront prévus en pavés béton et connectés aux chemins du parc ; que la zone qui accueillera les arceaux est également prévue en pavés béton ;
- Considérant que le projet n'impactera pas la végétation du parc et ne nécessitera aucune intervention spécifique sur celle-ci ;
- Considérant que l'évacuation des eaux de pluie de la toiture de l'édicule se fera via les écoulements dirigés à l'intérieur des colonnes en inox (via les descentes des eaux pluviales) et via la couverture en zinc de la pergola qui déversera les eaux dans un caniveau ;
- Considérant que les escaliers d'accès à la station seront équipés de volet placés à l'intérieur des cages ;
- Considérant l'implantation de deux balises lumineuses de chaque côté des entrées ;
- Considérant que la cheminée de désenfumage et trappes se trouvent en trottoir ; que la trappe est composée d'un couvercle métallique ;

Objectifs

- Considérant que les objectifs du projet sont :
 - Améliorer les accès des stations de métro et de les rendre accessible aux personnes à mobilité réduite ;
 - Répondre à une accessibilité universelle du réseau de transports publics bruxellois ;
 - Ajouter une couverture pour unifier les deux accès ;

Motivation

- Considérant que la station de métro « Hôtel des Monnaies » fait partie du plan directeur qui vise à améliorer les accès des stations de métro ainsi que leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Considérant qu'il y a lieu de choisir le même revêtement de sol côté parc que ceux choisis pour les cheminements et le même revêtement de sol pour les trottoirs côté Ministère de la Justice ;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de prévoir un revêtement identique pour la taque à celui du sol (pavés -pas de plaque métallique) afin que le revêtement du trottoir soit continu ;
- Considérant que les édicules en surface présentent un aspect extérieur standardisé en Région de Bruxelles-Capitale, sobre et contemporain, ce qui permet une identification aisée des accès aux infrastructures de transports publics par tous, PMR compris ;



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: 01/06/2021

- Considérant que ces édicules et garde-corps sont sobres et que leurs parois transparentes et leurs structures en inox s'intègrent au mieux dans le paysage urbain ;
- Considérant que l'intervention sur le parvis doit être minimale afin de ne pas altérer l'architecture du bâtiment et son paysage ; que cet espace après travaux sera recouvert d'un revêtement identique au trottoir existant (pavés béton) ;
- Considérant qu'il y a lieu de préciser le type de revêtement utilisé pour l'aménagement des entrées au niveau des escaliers ;
- Considérant que les édicules et entrées seront fermés par le biais de volets afin d'assurer la sécurisation des accès ;
- Considérant qu'il y a lieu de garantir un cheminement libre de tout obstacle aux abords des édicules et entrées de 1,50 mètre conformément à l'article 4 du Titre VII du RRU ;
- Considérant que le projet rend la station accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que l'aménagement proposé améliore le confort des personnes à mobilité réduite et leur permet un transfert entre les lignes métro et pré-métro ;
- Considérant qu'afin de réduire les nuisances sanitaires occasionnés par la fréquentation des stations de métro il y a lieu de prévoir des poubelles aux entrées ;
- Considérant que la balise lumineuse placée dans le parc ne devra pas dépasser l'éclairage autorisé en espace vert ; que l'éclairage maximal moyen mesuré verticalement depuis le sol et jusqu'à une hauteur de 1,5 m à la limite de la propriété sera de 1 Lux ;
- Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ;
- Considérant qu'il aurait été intéressant d'agrémenter l'édicule d'ascenseur (côté Ministère de la Justice) d'une toiture verte ; que les eaux de pluie peuvent être retenue par tamponnage sans dénaturer l'architecture de l'édicule ;
- Considérant que la zone où sont implantés les arceaux vélos doit être prévue dans un revêtement semi-perméable afin d'infiltrer les eaux de pluies localement ; qu'il y a lieu d'implanter les arceaux vélos sur une surface perméable ou semi perméable (à pose drainante) ;
- Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;
- Considérant que sous réserve des conditions sous-mentionnées, la création de ces nouvelles entrées améliore l'accessibilité des entrées de station ainsi que des personnes à mobilité réduite ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **Prévoir un cheminement libre de tout obstacle aux abords de l'édicule de 1,50 mètre conformément à l'article 4 du Titre VII du RRU ;**
- **Prévoir une toiture verte sur l'édicule d'ascenseur côté Ministère de la Justice ;**
- **Prévoir des poubelles à proximité des accès aux escaliers (côté parc et Ministère de la Justice) ;**
- **Prévoir un revêtement identique pour la taque à celui du sol ;**
- **Prévoir pour la balise d'entrée côté parc un éclairage qui ne dépasse pas la limite autorisé ;**
- **Prévoir des arceaux vélos (modèle U renversé avec barre fixe horizontale intervalle de 1mètre) ;**
- **Préciser les matériaux choisis pour le revêtement des accès (côté escaliers) ;**
- **Permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1080/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 168 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mary - Vervenne Matthieu - Donatienne

Objet / Betreft: rehausse d'une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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 – 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 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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 51-11/12, « Quartier de l'Avenue des Croix de Guerre », approuvé le 15-06-1964 ;
- 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 d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à rehausser, par une toiture à la mansart, une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre, 15-06-64) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2021

- considérant que le but du projet est de démolir la toiture à versant en maintenant les corniches actuelles et de créer une nouvelle toiture de type mansardée, en relevant le niveau du fait d'environ 2m ;
- considérant que cette nouvelle toiture projetée permet de créer une chambre supplémentaire de 13,8m², un bureau, une salle d'eau et un dressing ;
- considérant que des fenêtres de toit seront placées ;
- considérant que le projet prévoit également la pose de panneaux solaires dans le versant avant ;
- considérant qu'il existe un projet F1016/2020, concernant le bien sis rue des Faines 166 ayant pour objet une rehausse de la toiture similaire à la présente demande ;
- considérant également qu'il existe une demande F962/2020 sis rue des Faïnes 162 ayant également pour objet une rehausse similaire ;
- considérant que le projet déroge au PPAS art 4 en ce que celui-ci prescrit que les immeubles dont le nombre d'étages est inférieur au maximum prévu auront une toiture à deux versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontale ;
- considérant que la toiture mansardée est une toiture à comble brisé dont la partie supérieure à faible pente (le terrasson) est brisée par une pente plus forte aux abords de la façade (le brisis) et n'est donc pas une toiture à deux versants ;
- considérant qu'hormis les maisons du 154 au 158 qui ont une toiture avec un brisis dans le pan avant (construites avant l'établissement du PPAS), les maisons de ce tronçon de rue disposent pour la plupart d'une toiture à deux versants ou d'une toiture plate ;
- considérant que la toiture projetée déroge au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse d'environ 4.30m le bien de droite et d'environ 2.40m le bien de gauche ;
- considérant que cet étage abrite actuellement une chambre de 12,7m², un bureau de 10m² et un dressing de près de 4m² ;
- considérant que le projet envisage l'aménagement d'un bureau de 11m², d'une chambre de près de 14m², d'un dressing de 4.3m², d'une salle d'eau de 5.5m² et d'un espace rangement de près de 10m² sous faite ;
- considérant qu'hormis la salle d'eau, l'aménagement reste similaire ;
- considérant qu'en terme de superficie, l'accroissement représente 20m² ;
- considérant que cette rehausse semble démesurée par rapport au gabarit rez+1 de la maison et à l'ensemble harmonieux que présentent actuellement les maisons de ce tronçon de rue ;
- considérant que la rue est large et que cette rehausse sera fort visible depuis la voie publique ;
- considérant de plus qu'au vu de l'orientation de la parcelle, cette rehausse peut avoir, en l'état, un impact sur l'ensoleillement du bien de gauche ;
- considérant que ces maisons sont de faibles superficies et qu'une augmentation de volume permet une meilleure habitabilité ;
- considérant qu'il y aurait lieu de diminuer en hauteur le faite du toit afin de diminuer l'impact tant visuel que sur les biens voisins ;
- considérant qu'il y aurait lieu également d'aligner les fenêtres de toit situés dans le brisis en façade avant aux baies de l'étage inférieur ;
- considérant également qu'il y aurait d'agrémenter ses baies d'un encadrement similaire au n°158 de la même rue ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une mise en œuvre soignée et des matériaux qualitatifs ;
- considérant en conséquence que moyennant ses adaptations, les dérogations au PPAS art 4 et au RRU art 6 sont acceptables ;
- considérant qu'il est à noter que la légende des plans n'est pas assez précise en ce qui concerne les matériaux ;
- considérant qu'il y a lieu de faire un choix en ce qui concerne la teinte des tuiles et de la préciser sur plan ;



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: 01/06/2021

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

Avis FAVORABLE à condition :

- de baisser la hauteur du faîte ;
- d'aligner et l'élargir les fenêtres de toit situés dans le brisis en façade avant dans une proportionnalité se rapportant aux baies de l'étage inférieur ;
- d'agrémenter ses baies d'un encadrement similaire au n°158 de la même rue,
- de prévoir des matériaux qualitatifs tel que le bois pour les châssis ;
- de mentionner précisément les matériaux et teintes sur les plans.

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 PPAS art 4 et au RRU art 6 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P43/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Nieuwbrug 14 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: WACHS - B.V.B.A.

Objet / Betreft: verhogen van de nok van het dak, isoleren van de achtergevel, creëren van een terras, aanpassen van de raamopeningen op het gelijkvloers en van de vorm van het metselwerk van de inkom, vervangen van de houten ramen door aluminium ramen, verplaatsen van binnentrappen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): 10 Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het 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 typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 15/01/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/04/2021;
- overwegende dat de aanvraag het verhogen van de nok van het dak, het isoleren van de achtergevel, het creëren van een terras, het aanpassen van de raamopeningen op het gelijkvloers en van de vorm van het metselwerk van de inkom, het vervangen van de houten ramen door aluminium ramen en het verplaatsen van binnentrappen betreft;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 26/06/2017 (ref. S.V. P1058/2015) met als onderwerp "placer des châssis en bois mouluré blanc, aménager 3 logements, créer un jardin, créer une extension en façade arrière, rehausser la toiture en façade arrière";



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: 01/06/2021

- overwegende dat er tijdens de uitvoering van deze vergunning aanpassingen aan het project werden aangebracht;
- overwegende dat de huidige aanvraag deze uitgevoerde aanpassingen t.o.v. de afgeleverde vergunning (P1058/2015) opneemt;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/05/2021 tot 20/05/2021 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - hoogte) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, betreffende een vraag om gehoord te worden;
- overwegende dat de afgeleverde vergunning (P1058/2015) de inrichting van 3 woningen toeliet, als volgt verdeeld:
 - op het gelijkvloers / 1^{ste} verdieping: 1 app. 3 k.,
 - op de 2^{de} verdieping: 1 app. 1 k.,
 - op de 3^{de} / 4^{de} verdieping: 1 app. 1 k.;
- overwegende dat de huidige aanvraag nog steeds de inrichting van 3 woningen voorziet, maar dan als volgt verdeeld:
 - op het gelijkvloers / 1^{ste} verdieping: 1 app. 3 k.,
 - op de 2^{de} verdieping: 1 app. 2 k.,
 - op de 3^{de} / 4^{de} verdieping: 1 app. 1 k.;
- overwegende dat, in de kelder, de 4^{de} kelder werd afgeschaft en het fietslokaal werd vergroot;
- overwegende dat de trap tussen het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping binnen de woning werd verplaatst;
- overwegende dat, op de 1^{ste} verdieping, als gevolg van de verplaatsing van de trap, de douchekamer en de wc werden verplaatst, de richting van de wc werd gewijzigd en er een kast werd toegevoegd, de wasruimte werd verplaatst, de deur van de 3^{de} slaapkamer werd uitgelijnd op die van de 2^{de} slaapkamer, de deur van de 1^{ste} slaapkamer werd verplaatst, de badkamer van de 1^{ste} slaapkamer werd vergroot en de toegang werd verplaatst en er een douche werd toegevoegd;
- overwegende dat, op de 2^{de} verdieping, de toegang tot de woning werd verplaatst en de leefruimte werd vergroot, de wasruimte en de badkamer werden verplaatst, er een 2^{de} slaapkamer werd toegevoegd;
- overwegende dat in de verhoging achter het terras een douchekamer werd toegevoegd voor de 2^{de} slaapkamer;
- overwegende dat er een toegang werd voorzien tot het terras via de 1^{ste} slaapkamer;
- overwegende dat, op de 3^{de} verdieping, de ligging van de leefruimte en de keuken werden verwisseld en er een wc en een berging werden toegevoegd;
- overwegende dat, op de 4^{de} verdieping, er een deur naar de kamer werd toegevoegd en de wand aan de badkamer werd gewijzigd om een douche toe te kunnen voegen;
- overwegende dat de afgeleverde vergunning (P1058/2015) de verhoging van het dak aan de achtergevel, het creëren van een uitbreiding aan de achtergevel, het plaatsen van houten ramen in de voorgevel en het aanleggen van een tuin toeliet;
- overwegende dat de huidige aanvraag voorziet om de hoogte en de niveaus van het gebouw aan te passen;
- overwegende dat het dak werd uitgevoerd in een houtstructuur, met isolatie, met een helling 2%, en de nok bijgevolg met 30cm werd verhoogd t.o.v. de afgeleverde vergunning;
- overwegende dat de aanvraag bijgevolg afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak) omdat het dak hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel;
- overwegende dat de vloerplaat tussen 3^{de} en 4^{de} verdieping werd uitgevoerd in een houtstructuur, met een OSB paneel en een afwerking;
- overwegende dat het niveau van de 4^{de} verdieping bijgevolg werd verhoogd met 7cm;



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: 01/06/2021

- overwegende dat er aan de vloerplaat tussen de 2^{de} en 3^{de} verdieping brandwerend paneel werd toegevoegd;
- overwegende dat de plafondhoogte van de 3^{de} verdieping bijgevolg werd verlaagd met 2cm, tot 2,48m;
- overwegende dat de aanvraag bijgevolg afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte) omdat de plafondhoogte onder 2,50m wordt gebracht;
- overwegende dat de niveaus van de tussenverdiepingen (1^{ste} en 2^{de}) elk op eenzelfde niveau werden gebracht: de 1^{ste} tussenverdieping op +3,41m en de 2^{de} tussenverdieping op +6,40m;
- overwegende dat de achtergevel werd geïsoleerd, en er ook een isolatie werd geplaatst op het bestaande metselwerk, om de isolatie van het oude en nieuwe metselwerk te homogeniseren;
- overwegende dat de bouwdiepte bijgevolg met 13cm werd vergroot;
- overwegende dat de aanvraag bijgevolg afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de diepte dieper is dan het mandelig profiel van het diepste naastliggend bouwwerk;
- overwegende dat in de achtergevel, de ramen werden verbreed en geüniformiseerd, en er zo meer lichtinval werd bekomen;
- overwegende dat er een terras werd gecreëerd ter hoogte van de 2^{de} verdieping, voorzien van een terugsprong van 60cm t.o.v. de mandelige grens;
- overwegende dat in de voorgevel, op het gelijkvloers, de raamopeningen en van de vorm van het metselwerk van de inkom werden aangepast;
- overwegende dat de in de afgeleverde vergunning (P1058/2015) voorziene houten ramen werden vervangen door aluminium ramen;
- overwegende dat, gezien de ligging van het goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde, het aangewezen is om het schrijnwerk in de voorgevel in hout te voorzien;
- overwegende dat de aanpassingen toelaten om een beter structureel resultaat en een beter respect van de energetische normen te bekomen;
- overwegende dat de afwijking van de woonbaarheidsnormen (plafondhoogte) miniem is en de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
- overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak) en Titel II art. 4 (plafondhoogte) aanvaardbaar zijn;
- 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.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak) en Titel II art. 4 (plafondhoogte) 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P991/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Gemeenebeemdenstraat 51 - 53 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Smarthome - N.V.

Objet / Betreft: wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning P872/2014: wijzigen van de gevels, de binneninrichting, de scheidingsmuur (links) en de parkeerkelder

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 51-11/11bis/12 Oorlogskruisenlaanwijk, goedgekeurd op 15/06/1964 (B.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 gemengd gebied van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een zone bestemd voor handel, huisnijverheid en woningen van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 27/11/2020;
- overwegende dat het ontvangsbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/04/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning P872/2014 betreft (wijzigen van de binneninrichting, de parkeerkelder, de scheidingsmuur (links) en de gevels);
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/05/2021 tot 20/05/2021 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P., toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en van het bijzonder voorschrift 3.5.1° (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) van het G.B.P.;



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: 01/06/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 18/01/2018 (ref. S.V. P872/2014) met als onderwerp "démolir les bâtiments existants et construire un immeuble de 5 niveaux hors sol comportant 16 appartements à front de rue, 2 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et 14 emplacements pour voitures";
- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering wordt gebracht;
- overwegende dat de afgeleverde vergunning P872/2014 toelaat:
- het bouwen van een gebouw gelegen aan de straatkant (= gebouw "meergezinswoning" op de plannen) met:
 - ondergronds: een parking voor 14 auto's, fietsenberging, afvalberging, privé bergingen, technische lokalen,
 - op het gelijkvloers: 1 kantoor, 1 app. 1 k., 1 app. 2 k., berging kinderwagens,
 - op de 1^{ste} verdieping: 2 app. 1 k., 2 app. 2 k.,
 - op de 2^{de} verdieping: 2 app. 1 k., 2 app. 2 k.,
 - op de 3^{de} verdieping: 2 app. 1 k., 2 app. 2 k.,
 - op de 4^{de} verdieping: 2 app. 2 k.,
- het bouwen van een gebouw gelegen in het binnenhuizenblok (= gebouw "woningen" op de plannen) met:
 - op het gelijkvloers / de 1^{ste} verdieping: 2 ééngezinswoningen (met elk 3 slaapkamers);
- overwegende dat de binneninrichting in de gebouwen wordt aangepast;
- overwegende dat hierbij het voorziene programma volledig blijft behouden;
- overwegende dat er kleine aanpassingen worden voorzien, binnen de wooneenheden, aan de plaatsing van de binnenwanden en de inrichting van de keukens, de badkamers en de bergingen;
- overwegende dat de opbouw van de interne scheidingsmuren wordt aangepast (muuropbouw met een totale dikte van 34cm) en dat bijgevolg de oppervlaktes van de aanpalende lokalen licht wijzigen, maar nog steeds beantwoorden aan de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V. Titel II;
- overwegende dat de parkeerkelder, gesitueerd in het gebouw aan de straat, wordt aangepast;
- overwegende dat de regenwaterput en het stormbekken worden gerealiseerd onder de vloer van de parking;
- overwegende dat de inrit naar de parking wordt aangepast, maar dat hierbij de helling van 4% over de eerste 5m gegarandeerd blijft;
- overwegende dat de parking zelf niet meer wordt voorzien als een gesloten parkeergarage toegankelijk via een sectionaalpoort, maar wordt opgevat als een open kelder, zonder sectionaalpoort, en met (ventilatie) openingen in de gevels (die uitgeven in het binnengebied);
- overwegende dat deze aanpassing het binnenterrein van het huizenblok aantast (G.B.P. art. 0.6) en bovendien het stedenbouwkundig karakter binnen het omliggend stedelijk kader wijzigt (G.B.P. art. 3.5.1);
- overwegende de impact (o.a. geluid, geur) door het gebruik van de parking op het binnengebied;
- overwegende dat het uitzicht naar de binnentuin kan verbeterd worden door het plaatsen van een scherm met beplanting aan de gevel aan de kant van de parking;
- overwegende dat de bestaande scheidingsmuur op de linker perceelsgrens wordt aangepast;
- overwegende dat deze muur niet wordt behouden aan de parkeerkelder van het gebouw aan de straat;
- overwegende dat in plaats daarvan, ter hoogte van het gelijkvloers, op de parkeerkelder, een nieuwe scheidingsmuur wordt voorzien van 2m hoog aan de terraszone en een nieuwe scheidingsmuur van 1,10m hoog aan de niet betreedbare tuinzone (op het dak van de parkeerkelder);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 5 (schermmuren) omdat de muren, opgetrokken vanaf de achtergevel, maximaal 3m lang mogen zijn;



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: 01/06/2021

- overwegende dat de nieuwe muren echter wel worden voorzien volgens hetzelfde bouwprofiel als vergund (P872/2014), dat de voorziene aanpassingen geen negatieve impact hebben op het aanpalend perceel en dus niet van dien aard zijn nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendom;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van het B.B.P. art. 5 (schermmuren) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de scheidingsmuur wel wordt behouden voorbij de parkeerelder aan de tuinzone (aan de gemeenschappelijke tuin in volle grond);
- overwegende dat de gevels van de gebouwen worden aangepast;
- overwegende dat in de gevels van het gebouw in het binnenhuizenblok de raamopeningen worden aangepast, maar dat de natuurlijke verlichting nog steeds beantwoordt aan de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V. Titel II;
- overwegende dat dit gebouw niet zichtbaar is vanaf de straat;
- overwegende dat in de gevels van het gebouw aan de straat, de raamopeningen ook worden aangepast, en dat de natuurlijke verlichting ook nog steeds beantwoordt aan de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V. Titel II;
- overwegende dat de gevelmaterialen en de vormgeving worden aangepast:
 - de terugspringende 4^{de} verdieping wordt afgewerkt met een gevelpleister (lichte kleur) i.p.v. in zink,
 - de dakranden worden uitgevoerd in plaatmateriaal (gevelbeplating grijs) i.p.v. in zink,
 - de dekstenen worden vervangen door muurkappen in aluminium en dakranden in aluminium (gelakt in de kleur van het schrijnwerk),
 - de ramen tot op de vloer worden niet met een borstwering maar met een vast onderlicht voorzien,
 - de doorlopende arduinen dorpels worden beperkt tot onder de ramen,
 - de balkons worden niet afgewerkt met crepi, maar met een afwerking in aluminium (gelakt in de kleur van het schrijnwerk), met de spijlen van de balustrade doorlopend tot de onderzijde van het balkon,
 - de prefab betonnen balkons worden vereenvoudigd qua vormgeving;
- overwegende dat in de oorspronkelijke aanvraag de afwerking van de laatste verdieping voorzien was in donker zink; dat in de huidige aanvraag het in witte bepleistering voorzien is; dat de bekroning van het gebouw zou benadrukt moeten worden met een donkergrijze kleur van bepleistering;
- 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:

- aan de gevel van de parking een scherm met beplanting te voorzien;
- de bekroning van het gebouw te benadrukken met een donkergrijze kleur van bepleistering;

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. voor wat betreft art. 5 (schermmuren) 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B1087/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Kruidtuinlaan 20 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: CITYMO - N.V.

Objet / Betreft: isoleren en vervangen van de dakbekleding met groen aluminium door een dak met grijze zink, vernieuwen van de inkompartij en van de luifel (aan de kant van Kruidtuinlaan), en plaatsen van een grijze wrapfolie op al het buitenschrijnwerk van de voorgevels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12 **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 (B.W.R.O.);
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- 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. Kruidtuinwijk) (nr.60-09bis, goedgekeurd op 17/06/1993);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een administratiegebied van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een zone voor Hoofdgebouwen en van het B.B.P.;



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: 01/06/2021

- overwegende dat het deel van het goed op de hoek Asstraat-Kruidtuinlaan opgenomen is als gebouw waarvan de gevels moeten behouden worden en te restaureren zijn;
- overwegende dat het deel van het goed op de hoek Nieuwstraat-Kruidtuinlaan opgenomen is als gebouw waarvan de gevels moeten opgericht worden volgens een harmoniserende stijl;
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 28/10/2019, en strekkende tot het isoleren en het vervangen van de groene aluminium dakbekleding door een dak in grijze zink;
- gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 20/02/2020 tot 05/03/2020 voor de volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van artikels 3.1.9 en 3.2.1 van het B.B.P. nr 60-09bis Kruidtuinwijk;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- gelet op het advies van de overlegcommissie van 08/07/2020 op de oorspronkelijke aanvraag, dat luidt als volgt : eenparig advies (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw) : *“gunstig advies onder voorbehoud van: het behoud van de huidige groene kleur van het dak om de harmonie van het gebouw te behouden (dak, ramen, voorgevels en winkelpuien), en het materiaal van het dak te vervangen door een materiaal dat meer bij de typologie en de kleuren van het gebouw aanleunt om de voorschriften van artikel 3.2.1 van het B.B.P. na te leven;”*
- overwegende dat de aanvrager ons per aangetekende brief op 29/07/2020 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen”;
- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 22/12/2020 en vervolledigd op 04/02/2021 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het B.W.R.O.;
- overwegende dat, ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag, het nieuw project voorziet het dak maar ook de gevels te vernieuwen. De luifel van het gelijkvloers aan de kant van Kruidtuinlaan is verwijderd. Het buitenschrijnwerk van de inkompartij wordt vereenvoudigd. Een grijze wrapfolie is op elk niveau op het buitenschrijnwerk voorzien om een uniforme uitstraling te geven;
- overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, niet van bijkomstig belang zijn en niet volledig tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project oepriep en ze de afwijkingen van het oorspronkelijke project niet willen opheffen;
- overwegende dat sommige afwijkingen niet werden gevraagd in de oorspronkelijke aanvraag en dat, bijgevolg, het akkoord van de gemachtigde ambtenaar op deze nieuwe afwijking dient gevraagd te worden;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- gelet op het gunstig advies van de DBDMH van 11/05/2021 (ref : T.19787.1844/174/DX/dd) op de gewijzigde aanvraag;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;
- gelet dat de gewijzigde aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 06/05/2021 tot 20/05/2021 voor de volgende motieven : afwijkingen van de voorschriften van artikels 3.1.9 en 3.2.1 van het BBP nr 60-09bis Kruidtuinwijk;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de gevels van het voormalige warenhuis “Au Bon Marché” in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn ingeschreven;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (ref: N241/2019) werd ingediend op 11/03/2019, om de voorgevel op het gelijkvloers te veranderen (met zwarte alu-ramen), en dat de overlegcommissie op 15/10/2019 een unaniem gunstig advies op voorwaarden heeft uitgebracht over deze aanvraag;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;



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: 01/06/2021

- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van artikel 3.1.9 van het B.B.P. Kruidtuinwijk 60-09bis betreffende de technische installaties die niet in het dakenvolume ingewerkt zijn;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, omdat de technische installaties niet zichtbaar zijn vanaf de straat en achter het dakvolume geplaatst zijn;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van artikel 3.2.1 van het B.B.P. Kruidtuinwijk 60-09bis omdat het materiaal van het dak veranderd is en dat het dak, de gevels, de luifel, de deuren van het gelijkvloers niet behouden en gerestaureerd zijn;
- overwegende dat de stijl van het gebouw van het voormalige warenhuis “Au Bon Marché” in de jaren ‘90 volledig gerenoveerd werd en dat de ramen, de gevels en het dak van de twee gebouwen van City 2 een architecturale eenheid vormen;
- overwegende dat de actuele ramen en het dak in groen gelakt aluminium gerealiseerd zijn;
- overwegende dat het project een nieuwe grijs zinken dak voorziet;
- overwegende dat het nieuw project deel uitmaakt van een totaalproject met als doel het gebouw opnieuw een architecturale eenheid te geven;
- overwegende dat de huidige dak veel technische problemen heeft (infiltraties op het hele dak en in het gebouw);
- overwegende dat de verandering van het materiaal, van de vorm en van het structureel systeem nodig is voor het behoud van het gebouw;
- overwegende echter dat de nieuwe grijze kleur van het buitenschrijnwerk van de gevel in harmonie is met het gebouw en met de nieuwe kleur van het dak;
- overwegende dat de bestaande gouden details van de gevels niet met de folie bekleed worden;
- overwegende dat de folie kwalitatief is en dat het esthetisch is alsof het nieuwe ramen zijn met een andere kleur;
- overwegende dat op basis van een paar voorstellen van folies van hetzelfde type (geplaatst op andere gevels meer dan tien jaren geleden) lijken de ramen kwalitatief genoeg voor een lange termijn;
- overwegende dat de plaatsing van een folie ecologisch is dan het veranderen van alle ramen;
- overwegende dat de voorgestelde vervanging van het dak toelaat de thermische isolatie van het gebouw te verbeteren;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag geen grote wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt (ongeveer 12cm hoger dan de bestaande toestand);
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het nieuw project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG ADVIES.

De afwijking(en) van artikels 3.1.9 en 3.2.1 van het B.B.P. voor wat betreft de technische installaties op het dak en de verandering van het materiaal, de kleur van de ramen en de vorm van het dak 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: 01/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1166/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Foulons 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Euro Homes - S.A.

Objet / Betreft: démolir un immeuble en fond de parcelle et construire un nouvel immeuble R+4 de 5 appartements à front de rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2021 - 20/05/2021

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située sur la zone d'extension du Site n° 13 des Fortifications de la deuxième enceinte urbaine ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/11/2019;



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: 01/06/2021

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/04/2021;
- considérant que la demande vise à démolir un immeuble d'avant 1932 (et donc inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine bruxellois) en fond de parcelle et à construire un nouvel immeuble R+4 de 5 appartements à front de rue;
- considérant que, au vu des documents d'archive de la Ville de Bruxelles, outre l'immeuble en fond de parcelle, un immeuble était également présent à front de rue jusque vraisemblablement environ 1970, mais que cet immeuble a, pour une raison inconnue jusqu'ici, été démoli probablement à cette époque ;
- considérant qu'en date du 21/09/1971, un permis de bâtir (ref 17F/71) a été délivré afin de « construire une entrée cochère dans le chantier sis rue des foulons 055 de manière à évacuer les décombres de la démolition de l'immeuble »;
- considérant néanmoins que la démolition de l'ancien immeuble à front de rue n'a jamais réellement fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 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 d'une construction mitoyenne), 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), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics), application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- vu les deux réactions à l'enquête publique, portant notamment sur des demandes à être présents et/ou entendus en commission de concertation, et sur des interrogations relatives notamment aux délais prévus et aux expertises réalisées dans le cadre de la demande ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 16/04/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA (ref : IN 1304207) du 23/04/2021 ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que la profondeur de la construction dépasse les 3/4 de la parcelle (au niveau du sous-sol, du rez, du 1^{er}, du 2^{ème} et du 3^{ème} étage) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 12 du titre I du RRU en ce que l'aménagement de la zones de cours et jardins ne vise pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardins est totalement imperméable et ne comporte pas une surface perméable représentant au moins 50% de sa surface de la zone comme le prévoit le RRU ;
- considérant que, dans l'optique d'une démolition du bâtiment arrière, la parcelle est suffisamment profonde pour prévoir une zone de cours et jardin perméable est confortable ;
- considérant que l'intérieur d'îlot est déjà très dense ;
- considérant que les logements des étages inférieurs ne jouissent pas d'une surface de cours et jardin suffisamment aérée et verdurisée ;
- considérant que l'adjonction de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée arrière et d'un vide surplombant l'espace du sous-sol induit des espaces extérieurs très étriqués et très peu aérés ;
- considérant que cette configuration impacte défavorablement la luminosité et les vues depuis le logement aménagé en duplex au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- considérant que ces interventions se font au détriment de la biodiversité et de la perméabilité du sol
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 4, 12, et 13 du titre I du RRU (profondeur, aménagement et perméabilité de la zone de cours et jardin) 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2021

- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que le projet dépasse le profil mitoyen voisin du n°53, d'environ 80cm en profondeur et d'environ 13m de hauteur du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage arrière ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que le projet dépasse le profil mitoyen avec le n°57 d'environ 1,5m en profondeur et 3m de hauteur au niveau du 2^{ème} étage arrière, et d'environ 3m de profondeur et 6m de hauteur au niveau des 3^{ème} et 4^{ème} étages arrière;
- considérant que, dans l'optique d'une démolition du bâtiment arrière, la parcelle aurait été suffisamment profonde (21m) pour permettre la construction d'un immeuble sans dérogations jouissant d'espaces extérieurs de qualité;
- considérant que la destruction de l'immeuble arrière induit une plus grande proximité avec le reste de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les balcons aménagés au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étages sont forts proches des limites mitoyennes et dépassent encore de 2,1m la profondeur du bâtiment projeté, lui-même déjà en dérogation,
- considérant que ces balcons, bien que conformes au code civil, induisent des vues plongeantes vers les façades arrière de plusieurs immeubles, dont ceux des n°53 et 57 rue des foulons, mais également sur les façades arrière des immeubles de la rue du Vautour ;
- considérant que la trop forte proximité de ces balcons par rapport aux limites arrière de la parcelle induit une dégradation de la convivialité de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la parcelle est très proche de l'angle avec la rue du Vautour et que la configuration des lieux, additionnée aux gabarits projetés induit des problèmes de promiscuités avec les différents voisins ;
- considérant que les rehausses envisagées ne sont pas nécessaires pour y implanter du logement de qualité ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (volumes arrière) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce que des terrasses sur toitures plates sont prévues au niveau du 3^{ème} étage et du 4^{ème} étages arrière ;
- considérant que ces terrasses, sont conformes au code civil et améliorent l'habitabilité des logements prévus ;
- considérant néanmoins qu'elles sont très proches de l'angle et induisent un vis-à-vis trop important par rapport à l'arrière des logements de la rue du Vautour ;
- considérant dès lors que ces dérogations à l'article 6§3 du titre I du RRU (terrasses sur toitures plates) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 17 du titre II du RRU en ce que les vélos ne sont pas entreposés dans un local vélos dédié à cet effet mais dans un dégagement de couloir au niveau du sous-sol et en ce que le local vélos et le local poussettes, situés au niveau du sous-sol, sont difficilement accessibles depuis la voie publique ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'aucun emplacement de parking voitures n'est prévu ;
- considérant que le RRU prévoit que le nombre d'emplacements de parcage pour voitures à prévoir soit, dans les logements neufs, d'au minimum 1 par logement et au maximum, de deux emplacements par logement ;
- considérant que, vu la localisation centrale de la parcelle, et la bonne connexion aux transports en communs, la dérogation à l'article 6 du titre VIII (absence d'emplacements de parking) pourrait potentiellement être acceptable, moyennant une révision complète du projet;
- considérant néanmoins la difficulté de faire monter des poussettes et des vélos dans des escaliers ;
- considérant que cette configuration augmente les risques de croisements gênants entre utilisateurs dans les couloirs et escaliers ;



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: 01/06/2021

- considérant qu'un tel agencement est peu pratique, notamment pour les familles avec enfants et pour les personnes d'un certain âge, qui pourraient avoir du mal à sortir leurs vélos ;
- considérant qu'un local vélos et poussettes se doit, dans un logement neuf, d'être accessible au niveau du rez-de-chaussée, et ce, surtout s'il s'agit du seul espace dédié à la mobilité au sein de l'immeuble ;
- considérant qu'à l'usage, un local vélos implanté dans un couloir peut potentiellement poser problème, notamment en terme d'évacuation, en cas d'une trop forte concentration de vélos ou de vélos mal parqués ;
- considérant qu'un local vélos dans un couloir est moins sécurisé qu'un local indépendant accessible via un badge ou une clé ;
- considérant dès lors que ces dérogations à l'article 17 du titre II du RRU (locaux vélos poussettes) ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 8 du titre II du RRU en ce qu'aucun sas n'est prévu entre le WC et le salon du duplex des deux derniers étages ;
- considérant que la toilette se trouve au 3^{ème} étage et que les espaces de vie se trouvent au 4^{ème} étage ;
- considérant que la distance les séparant est suffisamment grande pour que cette configuration ne soit pas gênante ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 8 du titre II du RRU pourrait potentiellement être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;
- considérant que la démolition de l'immeuble en fond de parcelle pourrait permettre de dédensifier l'intérieur d'ilot et d'apporter davantage de vues et de luminosité depuis l'immeuble qui serait construit ;
- considérant néanmoins que la configuration du volume bâti envisagé, et la démolition de l'immeuble à l'inventaire situé en fond de parcelle, induisent une très forte proximité avec l'intérieur d'ilot ;
- considérant qu'une école (le Centre pédagogique Jules Anspach) est déjà implantée dans cet intérieur d'ilot ;
- considérant que la cours de récréation de l'école ne se trouve qu'à 14m du fond de la parcelle concernée et est orientée vers celle-ci ;
- considérant que l'actuel immeuble d'avant 1932 fait actuellement écran par rapport aux bruits provenant de la cour d'école ;
- considérant qu'une démolition de celui-ci augmenterait potentiellement les nuisances sonores liées à la cour de récréation ;
- considérant que l'immeuble situé en fond de parcelle présente encore des qualités patrimoniales, notamment au niveau de sa structure, et reste un témoin de l'histoire industrielle du quartier ;
- considérant que le projet présenté se fait au détriment du patrimoine sans créer, en contrepartie, de plus-value au niveau architectural ou de l'habitat, les logements projetés étant très denses et peu qualitatifs, principalement au niveau des étages inférieurs ;
- considérant que le programme projeté est trop lourd en terme de gabarits et d'unités de logements au vu de la configuration de la parcelle ;
- considérant qu'il conviendrait de revoir les proportions générales du bâti envisagé et de privilégier des espaces plus aérés et favorisant la mise en place de toitures vertes et la redécouverte d'une zone de pleine terre proportionnée ;
- considérant que le projet prévoit une façade en brique de parement de différentes teintes, positionnées verticalement pour certaines, et horizontalement pour d'autres ;
- considérant que des balcons et une terrasse avec garde-corps en verre sont prévus en façade avant, et que les châssis sont en aluminium thermolaqué gris ;
- considérant que la composition architecturale, certes contemporaine, présente des baies de formats diverses ne s'inscrivant pas dans la logique architecturale de la rue ;



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: 01/06/2021

- considérant que la parcelle en question est entourée d'immeuble néoclassiques et que le projet présenté ne tient absolument pas compte de ce contexte, ni en terme de matériaux, ni en terme de proportions ;
- considérant que le projet fait fi des niveaux et des hauteurs de baies des deux immeubles voisins ;
- considérant que la façade ne s'intègre pas à son contexte ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be