



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

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: A356/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Antoon van Osslaan 1/26 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: ZF BELGIEN - N.V.

Objet / Betreft: uitbating van een herstelwerkplaats voertuigen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/04/2021 - 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 – Leefmilieu Brussel :**

1

- overwegende dat de aanvraag de uitbating van een herstelwerkplaats van voertuigen betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 21/04/2021 tot 20/05/2021 in toepassing van art. 40 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;

GUNSTIG ADVIES



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: J1440/2017 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Jean Sobieski 15 - 17 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES AV. J. SOBIESKI 15-17 ACP - DIVERS (VANDEN NOORTGATE)

Objet / Betreft: Parking chaudière au gaz d'un immeuble de logements

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):

2

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- considérant que la demande vise à exploiter un parking et une chaudière d'un immeuble de logements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 en application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de procéder au contrôle des extincteurs et dévidoirs du site avant fin 2021 ;
- d'installer des portes coupe-feu entre le parking et la partie logement du site avant fin 2021 ;
- de fournir le plus rapidement possible un nouvel avis du SIAMU officialisant la résolution des principales infractions relevées ci-dessus et ayant conduit à un avis défavorable du SIAMU suite à sa visite du 01/06/20218.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1126/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Quai au Bois à Brûler 21 - 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cathop - S.R.L.

Objet / Betreft: regrouper un hôtel au n°23 et un bâtiment de rapport et de commerce au n°21 avec transformations intérieures pour y aménager un espace Horeca (débit de boisson et consommation sur place) au rez-de-chaussée et de nouvelles chambres d'hôtel aux étages, passant de 12 à 19 chambres, transformer les combles du n°21 en un logement (1 duplex 2 ch.) et créer 2 lucarnes en façade avant et arrière, aménager un studio accessible aux PMR au rez-de-chaussée du n°23, rehausser le cabanon d'ascenseur, rénover les façades et transformer et isoler la façade du n°3 rue du Peuplier par l'extérieur

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

3

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/04/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que la demande vise à regrouper un hôtel au n°23 et un bâtiment de rapport et de commerce au n°21 avec transformations intérieures pour y aménager un espace Horeca (débit de boisson et consommation sur place) au rez-de-chaussée et de nouvelles chambres d'hôtel aux étages, passant de 12 à 19 chambres, transformer les combles du n°21 en un logement (1 duplex 2 ch.) et créer une lucarne en façade avant et une 2ème sur 2 niveaux en façade arrière, aménager un studio accessible aux PMR au rez-de-chaussée du n°23, rehausser le cabanon d'ascenseur, rénover les façades et transformer la façade du n°3 rue du Peuplier par l'extérieur ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 6/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur), dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain qui voudrait être entendu en commission de concertation ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de biens classés "Ensemble de deux maisons traditionnelles, quai au Bois à Brûler n°25 et Ensemble de deux maisons traditionnelles, quai aux Briques n°14" ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/04/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 3/05/2021 repris en annexe ;
- considérant que le projet porte sur le regroupement de 2 bâtiments, le n°21 à droite et le n°23 avec le n°3 de la rue du Peuplier (bâtiment d'angle) afin d'augmenter le nombre de chambres d'hôtel passant de 12 à 19 chambres ;
- considérant la situation légale du bâtiment n°21 : une taverne au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages ;
- considérant la situation légale du bâtiment n°23 et le n°3 de la rue du Peuplier : un hôtel composé d'un restaurant avec une salle de petit-déjeuner et un bar pour l'hôtel au rez-de-chaussée, 12 chambres aux étages et 2 studios accessoires pour le personnel dans les combles ;
- considérant qu'en situation existante de fait cet hôtel comporte 16 chambres ;
- considérant que le projet prévoit le percement de baies dans le mur mitoyen entre les 2 bâtiments pour ouvrir l'espace du rez-de-chaussée et y aménager un bar/restaurant avec une cuisine ouverte et une salle d'accueil pour l'hôtel ;
- considérant que le projet prévoit également les transformations suivantes au n°21 :
 - remplacement de l'escalier principal existant par un nouveau, implanté en retrait afin de créer un sas d'entrée ;
 - aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante au-dessus du rez-de-chaussée ;
 - transformation des 2 logements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages en chambres et salles de douche au profit de l'hôtel (suppression des logements) ;
 - création d'un logement 2 chambres en duplex dans les combles et ajout d'une lucarne en façade avant et une 2^{ème}, de taille importante, en façade arrière avec une terrasse ;
 - remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée par un châssis et une porte en bois peints en noir, de division différente ;
- considérant que l'escalier à remplacer ne présente pas de qualités patrimoniales et que la réimplantation du nouvel escalier permet de créer un SAS et de répondre aux exigences actuelles de confort ;
- considérant que la terrasse projetée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, est enclavée entre différents murs mitoyens de hauteur dépassant 2.50m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant qu'elle ne génère aucune vue droite ou oblique vers les immeubles contigus ; de plus, son aménagement permet d'améliorer l'aspect de la toiture plate et de bénéficier ainsi d'un espace extérieur ;
- considérant en ce qui concerne la transformation des logements aux étages en chambres d'hôtel, l'art. 0.12 du PRAS stipule que la modification totale ou partielle de la destination d'un logement ne peut être autorisée en zone d'habitation qu'à l'une des conditions suivantes : maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zone d'habitat ou maintenir la même superficie de logement dans la zone (...)
- considérant que pour compenser la suppression de ces logements, le projet prévoit l'aménagement d'un duplex de 2 chambres dans les combles du même immeuble et un studio accessible au PMR au rez-de-chaussée du n°23 ;
- considérant que pour rendre les combles habitables et créer un duplex, le projet prévoit l'ajout d'une lucarne en façade avant et une 2^{ème} lucarne sur 2 niveaux en façade arrière avec une terrasse intégrée ;
- considérant que la 2^{ème} lucarne déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (lucarne), en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et en ce que sa hauteur dépasse le profil de la toiture de plus de 2m ;
- considérant que la configuration intérieure existante de ce niveau en toiture est insuffisante au respect de la norme en matière d'habitabilité et pour créer un logement d'une capacité de 2 chambres ;
- considérant que la nouvelle lucarne arrière permet d'augmenter la superficie du logement et de répondre ainsi aux normes actuelles en matière de confort ;
- considérant que la taille de la lucarne ne porte pas atteinte à l'ensoleillement du voisin de droite et s'intègre d'une manière satisfaisante à l'ensemble de l'immeuble ;
- considérant de plus, qu'une terrasse sera intégrée à cette lucarne afin que le logement puisse bénéficier d'un espace extérieur ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 (lucarne) sont acceptables ;
- considérant qu'au niveau de la lucarne projetée en façade avant, bien qu'elle soit conforme au R.R.U., sa largeur ne prenant pas compte de la largeur des baies des étages inférieurs lui donne un aspect peu en accord avec le style néoclassique du bâtiment ;
- considérant que son châssis est prévu en PVC de ton noir, de matériau différent que le reste des menuiseries en bois du bâtiment ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de réduire la taille de cette lucarne en se limitant à la largeur des baies des étages inférieurs et de prévoir son châssis en bois blanc au lieu du PVC ;
- considérant qu'au point de vue de la circulation du bâtiment n°21, l'escalier principal dessert les chambres d'hôtel aux 1^{er} et 2^{ème} étages et le logement dont son accès privé débute au niveau des combles ;
- considérant que seul un percement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage entre le n°21 et 23 est prévu pour accéder au service et chambres de l'hôtel directement via le n°23 ; qu'en revanche l'accès aux chambres du 2^{ème} étages du n°21 se fait uniquement via son escalier principal (il faut sortir de l'hôtel pour accéder à l'autre bâtiment) ;
- considérant que cette situation ne permet pas au logement de bénéficier d'un accès indépendant de l'hôtel ;
- considérant qu'il conviendrait de dissocier l'accès aux chambres de l'hôtel au 2^{ème} étage de la circulation du bâtiment du n°21 afin de privatiser l'accès au logement depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en ce qui concerne le traitement de la façade, le projet vise le remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée par un châssis et une porte vitrée avec de petit-bois peint en noir ;
- considérant que les châssis des étages supérieurs seront également peints en noir ;
- considérant que la majorité des châssis des étages dans les bâtiments avoisinants sont de teinte blanche ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que cette teinte correspond mieux à la typologie des bâtiments de style néoclassique ;
- considérant que dans un souci d'homogénéité, il y a lieu de prévoir aux étages des châssis en bois blanc ;
- considérant que les différentes interventions en façade permettent de la rénover et de mettre en valeur sa typologie ;
- considérant qu'au niveau du n°23 et n°3 de la rue du Peuplier, le projet prévoit les transformations suivantes :
 - augmentation du nombre de chambres dû à l'unification des 2 bâtiments ;
 - aménagement d'un logement (studio) accessible aux PMR au rez-de-chaussée ;
 - percement d'une baie au 1er étage entre le n°21 et 23 au niveau de la chambre donnant sur la cour pour bénéficier de 2 issues de secours ;
 - remplacement de l'escalier au fond de la parcelle ;
 - rehausse du cabanon d'ascenseur dépassant le niveau de la toiture de 1.38m ;
 - aménagement d'une terrasse du côté du versant arrière de la toiture avec implantation d'un garde-corps sur le mitoyen avec le n°21 ;
 - enduit de la façade en blanc, application d'une peinture blanche sur les châssis existants en bois aux étages et application d'une teinte noire sur les châssis de la vitrine conformément aux photos de la façade des années 30 ;
 - pour le bâtiment des années 90 de la rue du Peuplier n°3, isolation de la façade par l'extérieur et pose d'un carrelage de Delft sur la partie basse et haute de la façade. L'espace entre les 2 sera en carrelage blanc uni ;
 - pose de garde-corps en fer forgé devant les châssis ;
- considérant que les pièces principales aux 1^{er} et 2^{ème} étages, présentant encore des décors intéressants et d'origine, seront maintenues et rénovées ;
- considérant que l'escalier à remplacer au fond de la parcelle, ne présente aucun intérêt patrimonial ; que son remplacement permis de se conformer aux mesures de sécurité ;
- considérant que le projet prévoit un réaménagement de l'hôtel en améliorant les locaux de service et de gestion ;
- considérant que la demande porte sur la rehausse du cabanon d'ascenseur et la gestion des installations techniques ;
- considérant que cette rehausse déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'elle dépasse la hauteur de la toiture de l'immeuble de 1.38m ;
- considérant qu'il s'agit d'une rehausse ponctuelle qui n'est pas perceptible depuis l'espace public vu son retrait de la façade ;
- considérant que les autres installations seront placées dans le volume bâti, en transformant une chambre existante en un local technique ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;
- considérant que la demande vise à aménager une terrasse au niveau du toit, entre le n°23 et n°3 ;
- considérant que cette terrasse déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur), en ce que de garde-corps est installé sur le mur mitoyen, rehaussant ce dernier de 0.80m ;
- considérant que cette rehausse est ponctuelle et limitée ; qu'elle ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant de plus que la terrasse juxtapose le bâtiment contigu n°21 appartenant au même propriétaire ; - considérant que l'aménagement de la terrasse ne donne vue que sur les toits environnants sans fenêtre ;
- considérant qu'elle peu perceptible depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur) est acceptable ;
- considérant qu'au point de vue du traitement des façades, le projet vise une harmonisation de l'architecture du bien n°23 par l'application d'un enduit uni blanc et une teinte noire sur la vitrine et les châssis des 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: 02/06/2021

- considérant que l'ensemble des menuiseries est maintenu et mis en valeur ;
- considérant que par rapport à la façade existante des années 90 du n°3, le projet prévoit d'intégrer une relecture contemporaine par la pose d'un carrelage de Delft sur isolant, disposés graphiquement sur la partie basse et haute de la façade et un carrelage uni blanc sur la partie du milieu ;
- considérant que des garde-corps seront placés devant les fenêtres avec une alternance de 3 modèles en fer forgé peint en blanc ;
- considérant que les châssis seront également peints en blanc afin de donner à la façade un aspect uni, épuré et contemporain ;
- considérant que le projet prévoit de revoir la disposition des différentes portes d'accès des 3 bâtiments ;
- considérant que quelques portes dérogent au R.B., art. 70, en ce qu'elles s'ouvrent vers l'extérieur avec débordement sur le trottoir ;
- considérant qu'il s'agit de 2 portes côté quai au Bois à Brûler du n°21 et 23 et 4 portes côté rue du Peuplier ;
- considérant que le but de ce sens d'ouverture et de répondre aux dispositions d'évacuation d'immeubles imposées par le service incendie préconisant une ouverture des portes dans le sens de l'évacuation de secours ;
- considérant dès lors, la dérogation au R.B., art. 70 est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **dissocier l'accès aux chambres situées au 2^{ème} étage du n°21 de la circulation principale de ce bâtiment afin de privatiser l'accès au logement depuis le rez-de-chaussée ;**
- **réduire la taille de la lucarne en façade avant, en se limitant à la largeur des baies des étages inférieurs et prévoir son châssis en bois blanc au lieu du PVC ;**
- **prévoir pour le bâtiment n°21 des châssis en bois de teinte blanche aux étages ;**
- **maintenir l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée en couleur foncée ;**

Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur), art. 6 (lucarne) et art. 6 (éléments techniques) et au R.B., art. 70 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

Réf. / Ref.: M1136/2020 (PFU)

Adresse / Adres:

Martelaarsplein 6 - 8, 19 1000 Brussel

Zilverstraat 26 - 36 1000 Brussel

Kreupelenstraat 2 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Agentschap Facilitair Bedrijf, Beleidsdomein Kanselarij & Bestuur, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (GEETS)

Objet / Betreft: Verbouwen van de 3 kabinetsgebouwen op de Martelaarsite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/04/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Voor de Stedenbouwkundige Vergunning :

- gezien het goed zich situeert in typisch woongebied, in administratiegebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;
- gezien het goed zich situeert binnen de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 60-10 'Martelaarsplein', vastgelegd bij het besluit van de Regering van 29/10/1992;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 1963 tot de bescherming als monument van de gevels en van de daken van alle gebouwen rond het Martelaarsplein;
- overwegende dat het gebouw, gelegen Zilverstraat 27, opgenomen is op de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van 3 kabinetsgebouwen op de Martelaarsite betreft;
- overwegende dat het effectenrapport volledig werd verklaard op 23/12/2020, in overeenstemming met artikel 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- overwegende dat de contactgegevens van de auteur van het effectenverslag, alsook het getuigschrift van zijn bekwaamheid, aan het rapport werden toegevoegd;
- overwegende dat deze vergunningsaanvraag onderworpen is aan het advies van volgende instanties: de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH), de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) en VIVAQUA;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het advies van de DBDMH op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
 - gezien het gunstig voorwaardelijk advies van de DBDMH van 04/08/2020, met ref.: A.1988.0469/13/ABM/dd, A.1991.1039/20/ABM/dd en A.1988.0152/22/BUM/dd;
 - overwegende dat de aanvraag volgens artikel 177, § 2 van het BWRO (werken aan beschermde delen) ter eensluidend advies moet worden voorgelegd aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);
 - gezien het gunstig voorwaardelijk advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML), geformuleerd tijdens de zitting van 13/01/2020, met ref. GM/BXL30017_667_PUN_Martelaarsplein_6_8_19;
 - overwegende dat de aanvraag de plaatsing voorziet van regenwaterputten en stormbekkens;
 - gezien het gunstig voorwaardelijk advies van VIVAQUA, ontvangen door de gemachtigde ambtenaar op 25/01/2021;
 - overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking van 21/04/2021 tot 20/05/2021, om volgende redenen:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 van het GBP: volledige wijziging van een woning in een typisch woongebied;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.3 van het GBP: meer dan 150 m² handelszaken buiten een lint voor handelskern in een typisch woongebied;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4 van het GBP: wijziging van het stedenbouwkundig karakter in administratiegebied;
 - toepassing van het artikel 124 van het BWRO voor een gemengde vergunning: SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning (1A of 1B);
 - toepassing van het artikel 147 van het BWRO: project aan een effectenverslag onderworpen;
 - toepassing van het artikel 153, § 2, 2e en 3e lid, van het BWRO: afwijking van het artikel 6 (dak) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);
 - toepassing van het artikel 155, § 2, van het BWRO: afwijkingen van artikel 2.2.1 en 3.15 van het BBP;
 - overwegende dat de aanvraag ter advies aan de overlegcommissie werd voorgelegd voor de volgende reden:
 - toepassing van artikel 207, §1, lid 4, van het Titel V (ergoed) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke ordening (BWRO): beschermd goed (art. 235);
- en dat een aanvraag om gehoord te worden werd ingediend;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de totaalrenovatie van drie panden (Vlaamse kabinetsgebouwen), gelegen Martelaarsplein 7 (MP7), 19 (MP19) en Kreupelenstraat 2 (KR2), die deel uitmaken van het beschermde neoclassicistische geheel van het volledige Martelaarsplein;
 - overwegende dat de restauratie van de beschermde delen, met name de pleingevels en daken, en de grondige renovatie en uitbreiding van de achterliggende bebouwing is voorzien;
 - overwegende dat het de ambitie van de opdrachtgever is om deze gebouwen sterk te verbeteren op energetisch vlak, maar ook intern te verbouwen, te optimaliseren en te moderniseren;
 - overwegende dat de renovatie de ambitie heeft duurzame, toekomstgerichte kabinetsgebouwen te creëren met een hedendaagse architecturale uitstraling, die flexibel inzetbaar zijn;
 - overwegende dat de gebouwen grenzend aan het Martelaarsplein in 1774-1775 werden opgetrokken, naar een ontwerp van Claude Antoine Fisco; dat deze in de jaren 1990 een zeer grondige renovatie ondergingen;
 - overwegende dat de instroom van daglicht in de kantoorruimtes momenteel onvoldoende is, dat het pand niet over private buitenruimte beschikt en dat de huidige inrichting van de gebouwen niet meer strookt met de interne werking van het kabinet;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat de woningen in MP7 ook ingrijpend gerenoveerd moeten worden en dat ze bovendien niet voldoen aan de woonbaarheidsnormen van de GSV; dat deze woningen niet over een buitenruimte beschikken, dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte onvoldoende groot is, dat de minimale oppervlaktes niet gerespecteerd worden en dat er geen gemeenschappelijke functies zoals fietsenstalling, schoonmaaklokaal of afvalberging werd voorzien;

- overwegende dat deze woningen grotendeels leeg staan;

- gezien het eensluidende advies van de KCML over de beschermde delen, geformuleerd als volgt: *“De aanvraag voorziet de restauratie van de beschermde gevels. De bepleistering wordt hersteld en opnieuw in de oorspronkelijke kleur geschilderd; de ramen worden vervangen naar het model van een raam dat geïdentificeerd werd als oorspronkelijk. Om de energieprestatie te verhogen worden de gevels langs de binnenzijde geïsoleerd en plaatst men een stalen achterzetraam. Ook de andere elementen, zoals de balkons en het smeedwerk worden gerestaureerd, evenals de daken. De KCML moedigt de restauratie aan en brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit over dit luik van de aanvraag. Wel formuleert ze een aantal technische bemerkingen en vraagt ze bepaalde ingrepen bij te stellen. Concreet betreffen de voorwaarden bij dit advies volgende punten:*

Restaureren en schilderen gevels:

De pleister die tijdens de jaren 1990 werd vernieuwd, wordt waar nodig hersteld en voorzien van een nieuwe afwerkingslaag. Het type pleister en de afwerkingslaag zijn compatibel met de gevels.

Er zijn wel nog bijkomende restauratieproeven nodig om te evalueren hoe de bezetting haar oorspronkelijke, strakke uitzicht kan terugvinden. Immers, vandaag zijn de hoeken enigszins afgerond en de vlakken wat ‘wazig’, hetgeen de geometrie en de perceptie van de gevels niet ten goede komt (vervormingen bij schaduw). Dit aspect (hoekafwerking, vlakheid) moet dus verder worden onderzocht en er dient naar een oplossing te worden gezocht om dit te verbeteren. Dit moet in verder overleg met de DML gebeuren, alvorens de eigenlijke herstelwerken plaatsvinden.

Inzake de kleur van de beschildering stelt men voor de resultaten van het kleurhistorisch onderzoek te volgen en te opteren voor de NCS-tint 3502–R. De Commissie wenst die tint iets te nuanceren en wijst in dat verband op haar advies van 17/04/2020, gericht aan de DCE en geformuleerd naar aanleiding van de beoordeling van kleurstalen die reeds geplaatst en in situ geëvalueerd werden.

Om de chromatische eenheid van het plein te waarborgen vroeg de KCML in dat advies om systematisch voor alle (lopende en toekomstige) gevelrestauraties van het Martelarenplein volgende kleurstellingen te weerhouden: NCS S 2502 y voor de bepleistering en S 2002 y voor het buitenschrijnwerk. Het betreft hier iets lichtere nuances van de kleuren die het kleurhistorisch onderzoek optekende (zie hierover het KCML-advies van 17/04/2020 met referentie BXL30017_653Bis_Martyrs_couleurs).

Het isoleren van de binnenzijde van de gevels met een dampopen materiaal, zoals voorgesteld in de aanvraag, kan worden toegestaan.

Reconstructie schrijnwerk:

De bestaande ramen worden vervangen door nieuwe ramen, gereconstrueerd naar historisch model. In de aanvraag werd, op aanraden van de DCE, het historische raam van de gevel aan de Anjeliërsstraat 3 als referentiemodel gehanteerd. Uit verder onderzoek is echter gebleken dat ook dit raam wijzigingen onderging: in het laatste kwartaal van de 19e eeuw werden een metalen onderverdeling en een half rond motief in het bovenste vast gedeelte van het raam geplaatst. In de oorspronkelijke originele ramen is dit bovenste, vaste gedeelte van het raam in twee gelijke delen onderverdeeld door middel van een houten roede in het verlengde van de verticale stijl van de twee opengaande raamonderdelen. De KCML vraagt dus voor het vaste bovendeel eveneens de oorspronkelijke 13e-eeuwse historische toestand als referentie te gebruiken voor de reconstructie van de ramen en vanaf nu systematisch toe te passen in het kader van deze en andere restauraties. De details moeten in functie daarvan aangepast worden. Er dient ook een mock-up van de nieuwe ramen voor akkoord aan de DPC te worden voorgelegd.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

Voor wat de keuze van de beglazing betreft moeten er eveneens stalen voorgelegd worden; er dient over gewaakt te worden dat de glasvlakken zowel inzake textuur als kleur van de buitenste glasplaat een eenvormig uitzicht vertonen.

De KCML is niet gekant tegen de plaatsing van een stalen achterzetraam met in de tussenruimte een zonwering. De tussenruimte zou via natuurlijke ventilatie via het houten schrijnwerk geventileerd worden. De details daarover dienen nog aangeleverd te worden en aan de DPC te worden voorgelegd. Wat de kleur van het buitenschrijnwerk betreft, verwijst de KCML naar het eerder vermelde advies van 17/4/2020. Voor het schrijnwerk moet dus de tint met NCS referentie S 2002 Y worden weerhouden.

Behandeling balkons:

Er is voorzien om de scheuren open te zetten en te dichtten met epoxy alvorens een vloeibare dichtingslaag over het oppervlak aan te brengen. Het pathologisch verslag vermeldt dat deze scheuren vocht doorlaten (zie schade aan de onderzijde). In dat verband is het wenselijk om de zogenaamde steken in deze natuurstenen elementen te verzegelen met ingeboorde ankers. Als eindafwerking raadt de KCML het gebruik van een loodbedekking aan (in plaats van een vloeibare waterdichting) aangezien dit een duurzamere oplossing vormt. Aan de randen zou dan met een minimale opstand voor dit oppervlak kunnen gewerkt worden om zodoende ook geen nieuwe verlijmdde plint te moeten aanbrengen in die zones.

Restauratie daktimmerwerk

Het erfgoedossier vermeldt in de inleiding dat er in KR2 mogelijk nog 18e-eeuws spantwerk aanwezig is en plan '1812 MART_Plan_Gevel_KR2_NT_1' geeft aan dat de bestaande houten dakstructuur behouden blijft en volledig geïsoleerd wordt. Het bestek beschrijft de renovatie van deze elementen, echter zonder hierbij gebruik te maken van historische vergaringsmethoden. De verbindingen zouden in metalen schoenen, metalen hechtplaten, etc. worden uitgevoerd en als toe te passen houtsoort wordt 'Oregon of Douglas' vermeldt. Algemeen genomen vraagt de KCML de historische dakstructuren nauwkeuriger te documenteren, integraal te behouden en volgens de regels van de kunst te restaureren, met toepassing van de traditionele technieken en materialen. De voorgestelde aanpak dient waar nodig en in samenspraak met de DCE te worden bijgestuurd.

Toegang personen beperkte mobiliteit

De verklarende nota maakt gewag van de mogelijkheid om de bestrating van het plein aan te passen om de toegang voor personen met beperkte mobiliteit te verzekeren zonder in te grijpen op de trappen of dorpels van de beschermde gevels. Voor de hoofdtoegangen op het plein zelf lijkt zich geen probleem te stellen (geen of verwaarloosbaar hoogteverschil) in tegenstelling tot de zijgevels waar wel hoogteverschillen en treden aanwezig zijn. Dit punt wordt verder niet uitgewerkt en maakt geen deel uit van de aanvraag. Het dient nog verder bestudeerd en besproken te worden waarbij de impact op de beschermde gevel en op het plein a priori moet worden vermeden."

Met betrekking tot de bestemming van de gebouwen

- overwegende dat het renovatieproject op een totale bruto oppervlakte van ca 18.978 m² betrekking heeft, met o.a.:
- renovatie kantoren te MP07 met bruto-oppervlakte van ca. 7.161 m²;
- renovatie kantoren te MP19 met bruto-oppervlakte van ca. 4.116 m²;
- renovatie kantoren te KR02 met bruto-oppervlakte van ca. 3.137 m²;
- 11 woningen te MP07 met een bruto-oppervlakte van ca. 3.718 m².
- overwegende dat het project zich situeert in 2 zones van het GBP en van het BBP, meer precies: typisch woongebied en administratiegebied;
- overwegende dat het project beschermde panden betreft (gevels en daken);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het Martelaarsplein en de toegangsstraten in het GBP ingedeeld zijn als structurerende ruimte;
- overwegende dat de Handelsgalerij en het deel van de Zilverstraat dat in administratiegebied ligt voor het gebouw MP78, opgenomen zijn als 'lint van animatie en handel' in het BBP;
- overwegende dat het project een gemengde bestemming voorziet van woningen en kantoren;
- overwegende dat momenteel er zich in MP7 13 woningen en in MP19 1 woning bevinden;
- overwegende dat deze laatste een verblijfsruimte betreft die gerelateerd is aan de kantoorfunctie; dat deze woning geen aparte ingang vanaf de straat heeft; dat ze niet zal worden verhuurd;
- overwegende dat in de geplande toestand de vloeroppervlakte van de woningen in typisch woongebied verkleind wordt; dat desalniettemin deze vermindering te wijten is aan de noodzaak de leefbaarheid van de woningen te verbeteren en deze conform de wetgeving te realiseren, om zo de leegstand ervan tegen te gaan;
- overwegende dat de vermindering van de oppervlakte op de benedenverdieping te wijten is aan de installatie van de horecazaak van de kantoren en op de verdiepingen aan de creatie van een gemeenschappelijke buitenruimte;
- overwegende dat, in toepassing van de algemene voorschriften 0.8 én 0.12 van het GBP, het schrappen van de woningen op de benedenverdieping op de hoek is; het behoud van deze bestemming is immers moeilijk te verenigen met de strategische plaatsing van dit gebouw op de hoek van het Martelaarsplein en met de architectuur van de beschermde gevels;
- overwegende dat, in toepassing van de algemene voorschriften 0.8 en 0.12 van het GBP, het omvormen van de woningen op de hoek van de benedenverdieping naar een horecazaak - accessoire aan de kantoorruimte - gerechtvaardigd is, mits het behoud van deze woonoppervlakte niet te verenigen is met de strategische positie die het inneemt in het project; dat, met het oog op de bescherming van het erfgoed, deze ruimte ontworpen is met respect voor de architectuur van het interieur (grootse ruimten) en van de beschermde gevels;
- overwegende dat de bestaande woning op de hoek van het gebouw bovendien enkel toegankelijk is via de monumentale ingang van de kantoren; dat deze situatie niet gunstig is en veiligheidsproblemen stelt;
- overwegende dat bovendien de bestaande woonentiteiten niet over een achtergevel beschikken, waardoor de lichttoetreding enkel via de straatgevels wordt bekomen; dat -gezien het publieke karakter van het plein en de omliggende straten- de privacy in de woonvotrekken niet gewaarborgd is (zeker niet bij het gebruik op lange termijn);
- overwegende dat de oorspronkelijke bestemming op de hoek van de benedenverdieping huisvesting is; dat op dit moment het behoud hiervan niet opportuun is zonder het bouwkundig ontwerp te wijzigen in termen van natuurlijk licht, privacy en toegang;
- overwegende dat de beoogde bestemmingswijziging, met de bedoeling er een horecazaak in te richten - dat hoort bij de kantoren - gerechtvaardigd is; dat de monumentale ingang tot het gebouw op het Martelaarsplein op die manier wordt opgewaardeerd en de gevels worden verfraaid;
- overwegende dat de verkleining van de oppervlakte van de woningen op de verdiepingen ingegeven wordt door de verbetering van de bewoonbaarheid van de huidige woningen door de aanvoer van natuurlijk licht en door de creatie van gemeenschappelijke en individuele buitenruimten;
- overwegende dat in de bestaande toestand geen enkele woning over een buitenruimte beschikt en dat de instroom van natuurlijk licht wordt beperkt door de woningen die zich achteraan op de onderste verdiepingen bevinden;
- overwegende dat de creatie van buitenruimte toelaat de bewoonbaarheid van de woningen en de duurzaamheid van deze bestemming te verbeteren; dat ze verenigbaar is met de geest van het algemene GBP-voorschrift 0.12 dat de huisvesting in typisch woongebied wil beschermen en bevorderen;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het vergroten van de centrale patio toelaat de woonkwaliteit voor de woonentiteiten te verbeteren, alsook de duurzaamheid van het project te optimaliseren; dat het creëren van een grotere centrale patio aansluit bij de geest van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP, bedoeld om de huisvesting in typisch woongebied te beschermen en te bevorderen;
- overwegende dat deze wijziging het behoud van de beschermde elementen versterkt en de optimalisering van de kwaliteit van de woningen garandeert door het gebruik en het onderhoud van de panden;
- overwegende dat deze wijziging leidt tot het optimaliseren van de lichtinval centraal in het project, zonder hiervoor de beschermde delen van het pand aan te moeten tasten; dat het scheppen van kwalitatieve ruimten rondom de centrale patio het pand leefbaar maakt en de leegstand ervan zal tegengaan, ten goede het onderhoud (en het behoud) van de beschermde delen van het pand;
- overwegende dat de woning MP19 wordt verbouwd, dat de oppervlakte ervan licht wordt verminderd; dat de bewoonbaarheid wordt verbeterd;
- overwegende dat het een bestemming betreft die hoort bij de kantoren en dat de beperking van de oppervlakte van de woning toelaatbaar is;
- overwegende dat de woonentiteit accessoire is aan de kantoorruimten; dat bijgevolg de oppervlaktevermindering gerechtvaardigd en toelaatbaar is;
- overwegende dat het project beantwoordt aan de doelstelling van het BBP met betrekking tot het lint van animatie en handel (voorschrift 2.2.1); dat de gevels op de benedenverdieping aan de Zilverstraat en de Handelsgalerij opgewaarderd werden via de ligging van de horecazaak, de bijkomende ingang, de multifunctionele vergaderzalen en het zicht op de tentoonstellingsruimte;
- overwegende dat alle gemeenschappelijke en/of publieke functies in de 3 gebouwen alvast op de gelijkvloerse verdieping zijn voorzien;
- overwegende dat de opwaardering van de benedenverdieping bevorderlijk is voor de animatie van de openbare ruimten;
- overwegende dat het project voor het gebouw KR2 het binnenterrein van het huizenblok verbetert door de afbraak van een deel van de aanbouw en de vergroening van deze ruimte op de parkingvloer die behouden blijft;
- overwegende dat het project om deze redenen in overeenstemming is met het GBP en met het BBP wat de bestemmingen betreft;

Wat het volume en de inplanting van de constructies betreft

- overwegende dat het project de verhoging voorziet met 2 bouwlagen aan de achterkant van de beschermde daken van het gebouw MP7 om de oppervlakte van de kantoorvloeren te vergroten;
- overwegende dat de ophoging afwijkt van het BBP, art. 3.1.5 met betrekking tot het bouwprofiel en art. 3.1.9 met betrekking tot de daktypologie;
- overwegende dat het voorschrift 3.1.5 bepaalt dat vanaf het Martelaarsplein geen enkele constructie zichtbaar mag zijn boven het dak;
- overwegende dat de ingediende doorsneden verduidelijken dat de ophoging zo goed als onzichtbaar is vanaf het Martelaarsplein;
- gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) over de verhoging wat luidt als volgt:
« Een laatste aandachtspunt betreft de ophoging met een nieuw dakvolume van MP7 in de achterliggende zone van de bedaking. De KCML stelt vast dat het, op basis van de geleverde documenten, moeilijk is zich een volledig en exact beeld te vormen van de impact van het verhoogde volume gezien vanaf elk punt van het plein en vanuit alle straten die erop uitgeven (slechts een deel van die zichten wordt in het dossier gesimuleerd). Algemeen genomen vraagt de Commissie de visuele impact zoveel mogelijk te beperken, in het bijzonder gezien vanaf (alle uithoeken van) het plein. Daar waar het volume wel zichtbaar is moet het nieuwe volume duidelijk als een afzonderlijk



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

geheel gelezen kunnen worden, zonder dat het daarbij echter de aandacht opzoekt. In dat verband stelt de KCML zich vragen bij de voorgestelde gevelafwerking met uitzicht 'koper' (glanzend? materiaal?). Ze pleit eerder voor neutrale, discrete materialen. Om de uiteindelijke visuele impact op meer gedetailleerde en volledige wijze te kunnen evalueren, zijn in elk geval bijkomende simulaties nodig die aan de vergunnende overheid voorgelegd zouden moeten worden.”;

- overwegende dat meer garanties moeten worden voorzien om te beantwoorden aan deze vereiste; zoniet de ophoging consequent te herzien;
- overwegende dat twee verdiepingen naar de achtergevel worden verplaatst, naar de Handelsgalerij, om de zichten op de tegenoverliggende woningen vrij te maken;
- overwegende dat het renovatieproject van het gebouw MP19 afwijkt van artikel 3.1.5 van het BBP en van artikel 6, §1 en 3 wat de bouw betreft van het podium en de aanwezigheid van de liftkoker;
- overwegende dat de ophoging van de lift beperkt blijft en zich in het midden van het gebouw bevindt;
- overwegende dat ook het podium een beperkte ingreep is, achteraan de bestaande schoorstenen; dat dit de leesbaarheid van de daken van het Martelaarsplein niet in vraag stelt;
- overwegende dat deze afwijkingen gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het renovatieproject van gebouw KP2 de afbraak voorziet van een deel van het volume op de benedenverdieping, gelegen in een gebied voor koeren en tuinen, ten voordele van een extensief groendak; dat het een verbetering betreft van het binnenterrein van het huizenblok en van de bewoonbaarheid van de kantoren;
- overwegende dat, gelet op het voorschrift 3.1.2 van het BBP, de constructie in het gebied voor koeren en tuinen gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;
- overwegende dat dit project ook afwijkt van artikel 3.1.5 van het BBP, aangezien het technische lokaal werd uitgebreid en verhoogd; dat het een 5e bouwlaag betreft (meer dan 2,20 m plafondhoogte) met een plat dak i.p.v. 4 bouwlagen; dat het volume hoger komt dan de nok van het bestaande gebouw;
- overwegende dat de technische verdieping ook afwijkt van artikel 6, § 1 van Titel I van de GSV, want het platte dak van de technische verdieping overschrijdt het hoogste dak;
- overwegende dat deze verhoging inspringt ten opzichte van de bouwlijn;
- overwegende dat de garantie moet worden geleverd van de niet-zichtbaarheid van deze uitbreiding vanaf het Martelaarsplein of dat de hoogte ervan moet worden beperkt om het BBP op dit punt te respecteren;
- overwegende dat dit project ten slotte afwijkt van art. 6, § 3, want de verluchtungskoker op het platte dak achteraan overschrijdt met ongeveer 75 cm het dakvolume (acroterie) en de warmtepomp met ongeveer 2 m;
- overwegende dat deze twee laatste elementen, die ruimschoots teruggetrokken liggen van de dakrand, niet zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare ruimte en dat de afwijkingen gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn;

Met betrekking tot de vormgeving van de constructies

- overwegende dat het project een verhoging in CLT voorziet met als gevelafwerking een metalen dakbekleding met koperen platen, die de ritmering en indeling van de bestaande gevels volgt;
- gelet op het advies van de KCML, die twijfels uit over de pertinentie van het gekozen materiaal;
- overwegende dat realistische zichten moeten worden ingediend om de integratie tov de beschermde elementen te kunnen beoordelen;
- overwegende dat het raamwerk van de gevel op de benedenverdieping van het gebouw KP2 wat uitgaat op de Kreupelenstraat, gewijzigd wordt; dat nieuw houten raamwerk wordt geplaatst; dat de voorgestelde tekening beter past binnen de architectuur van het gebouw en van goede kwaliteit is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

Met betrekking tot de interieurinrichting

- overwegende dat het gebouw MP07 twee aparte bestemmingen voorziet, toegankelijk via gescheiden ingangen;
- overwegende dat de kantoren op de benedenverdieping zijn gesitueerd, langs de Zilverstraat, op de hoek met het Martelaarsplein, op het Martelaarsplein en langs de Handelsgalerij;
- overwegende bijgevolg dat twee appartementen op de benedenverdieping op de hoek geschraapt worden;
- overwegende dat achteraan eveneens een appartement gedeeltelijk wordt geschraapt, zodat hier een lokaal voor fietsen voor woningen ondergebracht kan worden, toegankelijk via de Handelsgalerij;
- overwegende dat het ontwerp de installatie voorziet van technische lokalen in de kelder;
- overwegende dat individuele kelders worden voorzien voor de ministeriële kabinetten en voor de woningen;
- overwegende dat het atrium van de kantoren wordt verlengd tot het niveau -1 om een polyvalente zaal te creëren;
- overwegende dat het niveau -1 ook een fitnesszaal, vestiaires en sanitair omvat;
- overwegende dat de 3 liften in het zuidelijke deel van het gebouw verplaatst worden en vervangen worden door 2 liften aan de andere kant van het atrium;
- overwegende dat op +1, de 3 woningen werden vervangen door 4 ruime eenkamerwoningen; dat de oppervlakte van het atrium voor de kantoren licht beperkt wordt;
- overwegende dat de 3 woningen op +2 werden vervangen door 4 woningen, waaronder 2 in duplex;
- overwegende dat een gedeelde buitenruimte wordt gecreëerd midden in het gebouw voor de toegang tot de duplex; dat private zones voor de 3 woningen worden voorzien;
- overwegende dat deze buitenruimte de lichtinval verbetert van de woningen op de lagere verdiepingen;
- overwegende dat ter hoogte van +3 onder het dak - twee woningen liggen; dat de verbreding van de patio's een aanzienlijke verbetering toelaat van de natuurlijke lichtinstroom binnen deze woningen;
- overwegende dat de verdiepingen +4 en +5 enkel voor kantoren en een buitenterras bestemd zijn;
- overwegende dat bepaalde woningen afwijken van Titel II van de GSV, want de toiletten worden niet door middel van twee deuren gescheiden van de leefruimten;
- overwegende dat de afwijking niet verantwoord is en dat de plannen bijgevolg gewijzigd moeten worden om de afwijking op te heffen;
- overwegende dat voor het gebouw MP19 natuurlijk daglicht en gebruikerscomfort de rode draad vormen bij de opmaak van de grondplannen;
- overwegende dat zich in MP19 momenteel heel wat niveauverschillen en splitlevels bevinden waardoor het gebouw momenteel niet integraal toegankelijk is en geen heldere leesbaarheid heeft;
- overwegende dat het ontwerpvoorstel de niveauverschillen reduceert ten behoeve van integrale toegankelijkheid en een toegankelijk stedelijk salon voorziet op de gelijkvloerse verdieping met de perszaal;
- overwegende dat er geen groene buitenruimte aanwezig is;
- overwegende dat de kantoren op de verdiepingen, met respectievelijk minder natuurlijk daglicht, een grotere daglichtinstroom krijgen via een groene daktuin (patio over 2 bouwlagen) die binnen de bestaande structuur geïntroduceerd wordt;
- overwegende dat hierdoor het daglicht tot diep in het gebouw kan binnendringen en daarmee ook de kwaliteit van de zolder-/kantoorruimtes -die vandaag praktisch géén natuurlijk daglicht hebben- aanzienlijk vergroot;
- overwegende dat het atrium ook wordt herzien zodat dit het nieuwe kloppende hart van het gebouw wordt;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het gebouw KP2 een groot niveauverschil tussen de inkom en het gelijkvloerse niveau kent;
- overwegende dat het ontwerpvoorstel de toegankelijkheid van het gebouw wil verbeteren;
- overwegende dat de trappenpartij is verplaatst en dat een toegankelijke platformlift is voorzien;
- overwegende dat de gevel tot op straatniveau zo kan worden opengetrokken, wat meer licht binnentrekt en voor een verwelkomend en toegankelijk onthaal zorgt;
- overwegende dat er ook ingezet wordt op het vergroten van de buitenruimtes en de vergroting van daglicht door de verlaging van de scheidingsmuren;
- overwegende dat het project gedeeltelijk conform de eisen van de Titel 4 van de GSV is;
- overwegende dat de voorgestelde wijzigingen moeten worden aangebracht:
- de schuifdeur van de inkom van het gebouw MP19 en de deur die de parking verbindt met de MP19 moeten een vrije doorgang hebben van 85 cm, deurblad van 93 cm;
- het transfergebied voor de MIVA-toiletten ten minste 110 cm groot en naar de deur gericht zijn;
- overwegende dat de toegang via bepaalde inkomdeuren wordt geschrapt;
- gelet op het advies van de KCML in dit verband, dat luidt als volgt:

“Een belangrijk knelpunt betreft de oorspronkelijke deuren die zijdelings toegang verschaffen tot de gebouwen. Waar die deuren vroeger (initiële bouwfase) bijdroegen tot belevingswaarde van en de interactie met het plein (het waren echte deuren die toegang verschaffen tot de gebouwen en vice versa), worden meerdere deuren in het project buiten gebruik gesteld en herleid tot louter decoratieve elementen waarachter zich een nieuwe binnenmuur bevindt. Een aantal deuren onderging reeds zo'n behandeling tijdens de vorige renovatiewerken, maar dit principe wordt nu dus ook in een groot aantal andere gevallen toegepast. Dit 'onbruikbaar' maken van deuropeningen is niet aanvaardbaar voor de KCML. Het gaat bovendien in tegen de intentie van de bouwheer om de fysieke interactie tussen plein en bebouwing te verbeteren en om de buitenruimte te benutten als verbinding tussen de binnenruimtes van de omliggende gebouwen. De KCML pleit dan ook voor de omgekeerde beweging: in de mate van het mogelijke reeds onbruikbaar gemaakte deuren opnieuw functioneel maken en minstens alle nog in gebruik zijnde deuren als dusdanig (functioneel) behouden (voor alle betrokken gevels). Ze vraagt het ontwerp op dat punt te herzien”.

- overwegende dat het project de hoogte van bepaalde vloeren voor de vensterramen niet wijzigt;
- gelet op het advies van de KCML in dit verband, dat luidt als volgt:
“Bepaalde vloerplaten zijn (nog steeds) zichtbaar achter de ramen. Het betreft een status quo van de bestaande toestand want men maakt jammer genoeg niet van de gelegenheid gebruik om - op strategische plaatsen - de oorspronkelijke vloerhoogtes te herstellen. Dat laatste zou nochtans de interactie tussen gevels en plein en de leesbaarheid van de beschermde gevels ten goede komen. De aanwezigheid van die vloerplaten, in combinatie met de interieurisolatie, het achterzetraam en de zonwering bemoeilijkt bovendien het openen van de nieuwe houten raamkaders wat te betreuren valt gezien de inspanningen die geleverd worden om deze ramen zo getrouw mogelijk te reconstrueren”.
- overwegende dat de effectieve opening van de inkomdeuren de voorkeur verdient, evenals de wijziging van de vloerhoogtes, om de gevrijwaarde delen en een betere relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte te respecteren;

Met betrekking tot de buiteninrichting

- overwegende dat het project een vergroening voorziet van de verschillende gebouwen via groendaken, plantenbakken en de vergroening van de patio's;
- overwegende dat een groot aantal technische lokalen in de kelders worden voorzien om de daken vrij te maken;
- overwegende dat het project een collectieve buitenruimte voorziet voor de woningen en drie private buitenzones voor de woningen op de tweede verdieping;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het project toegankelijke daken voorziet voor de kantoren;

Met betrekking tot de mobiliteit en de parkings

- overwegende dat de parkeerplaatsen op de kelderverdieping van het gebouw MP7 worden beperkt op -2 en worden geschrapt op -1, dat de interne helling eveneens wordt afgebroken;
- overwegende dat de parkeerplaatsen op de kelderverdieping van gebouw MP19 worden beperkt op -2 en op -1; dat het technisch en fysiek wordt gescheiden van gebouw KS35;
- overwegende dat de parkeerplaatsen op de kelderverdieping van het gebouw KP2 worden beperkt op -2 en worden gewijzigd op -1;
- overwegende dat het totale aantal plaatsen voor dit project sterk beperkt is en van 197 plaatsen herleid wordt tot 76;
- overwegende dat 11 plaatsen voor de woningen worden voorzien;
- overwegende dat 65 plaatsen voor de kantoren worden voorzien;
- overwegende dat het BWLKE voor dit project een maximum van 56 plaatsen aan de kantoren toestaat voor auto's;
- overwegende dat het ontwerp afwijkt van artikel 11 van Titel VIII van de GSV;
- gelet op het effectenrapport over de mobiliteit;
- overwegende dat er dus 9 plaatsen teveel zijn;
- overwegende dat, gezien de bijzondere bestemming van de kantoren, 23 plaatsen worden voorbehouden voor de werknemers, de rest voor de bezoekers;
- overwegende dat, gezien de bestaande toestand van de kelderverdieping, de grote beperking van het aantal parkings en de bijzondere kantoorbestemming, de afwijking erg klein en aanvaardbaar is;
- overwegende dat elke plaats voorzien is van een elektrisch oplaadpunt;
- overwegende dat het project lokalen voorziet voor de fietsen:
 - 19 plaatsen in de parking op -1 van gebouw MP19;
 - 10 plaatsen op niveau 0 van gebouw MP19;
 - 12 plaatsen op niveau 0 van gebouw MP7 voor de woningen;
 - 32 plaatsen op niveau 0 van gebouw MP7 voor de kantoren;
- overwegende dat vestiaires, sanitair en lockers worden voorzien;
- overwegende dat op de parkeerplaatsen ook bakfietsen kunnen worden gestald;
- overwegende dat elektrische laadpunten voorzien zijn;
- overwegende dat leveringsplaatsen op de kelderverdieping zijn voorzien;

Wat betreft de technische installaties van het project en het regenwaterbeheer

- overwegende dat o.a. volgende ingrepen worden voorzien:
 - een verbetering van de thermische isolatiewaarde van de bouwschil (daken, vloeren, gevels), rekening houdend met de specifieke erfgoedwaarde van deze gebouwen;
 - het vernieuwen van de dynamische zonwering voor de ramen in bepaalde geveldelen;
 - het vervangen van de ramen door meer performante ramen met luchtdichte aansluitingen;
 - het vernieuwen van de warmteproductie met warmtepompen en condenserende aardgasketels;
 - een hygiënische balansventilatie met warmterecuperatie;
 - PV-panelen op de daken;
 - multifunctionele warmtepompen;
- overwegende dat het project de plaatsing voorziet van voldoende stormbekkens en regenputten;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- 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, op voorwaarde:

- het project aan te passen conform het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) voor de beschermde delen;
- de oorspronkelijke vloerhoogtes te herstellen op strategische plaatsen om de interactie tussen gevels en plein en de leesbaarheid van de beschermde gevels te herwaarderen;
- de effectieve toegang via de bestaande oorspronkelijke toegangsdeuren maximaal mogelijk te maken; de binnenmuren te verwijderen;
- de 2 afwijkingen van Titel IV van de GSV te schrappen met betrekking tot de personen met beperkte mobiliteit (PBM's);
- zo nodig het project te wijzigen om de naleving te garanderen van artikel 3.1.5 van het BBP met betrekking tot de overschrijding van de dakvolumes (gebouwen MP7 en KP2) en documenten voor te leggen (o.m. realistische visualisaties, zichten, doorsnedes) waaruit blijkt dat aan de naleving van deze voorwaarde wordt voldaan;
- artikel 8 van Titel II van de GSV met betrekking tot de toiletten na te leven.

Voor de Milieuvergunning:

- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een administratief gebied en een woongebied op het gewestelijk;
- overwegende dat het om een nieuwe aanvraag gaat voor de renovatie van een aantal gebouwen gaat waar zowel woningen als kantoren en kabinetten van Vlaamse ministers gevestigd zullen worden.
- overwegende dat de 3 verschillende gebouwen samen deel uitmaken van 1 aanvraag om te kunnen voldoen aan de regelgeving van het BWLKE (cobrace) voor wat betreft de parkeerplaatsen.
- overwegende dat vanwege erfdienstbaarheden tussen de gebouwen Kreupelenstraat 2 en Martelaarsplein 9 en Koolstraat 35 en Martelaarsplein 19, de gebouwen Martelaarsplein 9 en Koolstraat 35 geen technische en geografische eenheid vormen met de huidige aanvraag.

GUNSTIG ADVIES.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: M324/2021 (IPE)

Adresse / Adres:
Martelaarsplein 7 - 19 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP - ANDERE

Objet / Betreft: Uitbating van een kantoorgebouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/04/2021 - 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 – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie
Monumenten en Landschappen:**

4

Voor de Stedenbouwkundige Vergunning :

- gezien het goed zich situeert in typisch woongebied, in administratiegebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;
- gezien het goed zich situeert binnen de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 60-10 'Martelaarsplein', vastgelegd bij het besluit van de Regering van 29/10/1992;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 1963 tot de bescherming als monument van de gevels en van de daken van alle gebouwen rond het Martelaarsplein;
- overwegende dat het gebouw, gelegen Zilverstraat 27, opgenomen is op de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van 3 kabinetsgebouwen op de Martelaarssite betreft;
- overwegende dat het effectenrapport volledig werd verklaard op 23/12/2020, in overeenstemming met artikel 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- overwegende dat de contactgegevens van de auteur van het effectenverslag, alsook het getuigschrift van zijn bekwaamheid, aan het rapport werden toegevoegd;
- overwegende dat deze vergunningsaanvraag onderworpen is aan het advies van volgende instanties: de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH), de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) en VIVAQUA;
- overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het advies van de DBDMH op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
- gezien het gunstig voorwaardelijk advies van de DBDMH van 04/08/2020, met ref.: A.1988.0469/13/ABM/dd, A.1991.1039/20/ABM/dd en A.1988.0152/22/BUM/dd;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat de aanvraag volgens artikel 177, § 2 van het BWRO (werken aan beschermd delen) ter eensluidend advies moet worden voorgelegd aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);
 - gezien het gunstig voorwaardelijk advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML), geformuleerd tijdens de zitting van 13/01/2020, met ref. GM/BXL30017_667_PUN_Martelaarsplein_6_8_19;
 - overwegende dat de aanvraag de plaatsing voorziet van regenwaterputten en stormbekkens;
 - gezien het gunstig voorwaardelijk advies van VIVAQUA, ontvangen door de gemachtigde ambtenaar op 25/01/2021;
 - overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking van 21/04/2021 tot 20/05/2021, om volgende redenen:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 van het GBP: volledige wijziging van een woning in een typisch woongebied;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.3 van het GBP: meer dan 150 m² handelszaken buiten een lint voor handelskern in een typisch woongebied;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4 van het GBP: wijziging van het stedenbouwkundig karakter in administratiegebied;
 - toepassing van het artikel 124 van het BWRO voor een gemengde vergunning: SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning (1A of 1B);
 - toepassing van het artikel 147 van het BWRO: project aan een effectenverslag onderworpen;
 - toepassing van het artikel 153, § 2, 2e en 3e lid, van het BWRO: afwijking van het artikel 6 (dak) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);
 - toepassing van het artikel 155, § 2, van het BWRO: afwijkingen van artikel 2.2.1 en 3.15 van het BBP;
 - overwegende dat de aanvraag ter advies aan de overlegcommissie werd voorgelegd voor de volgende reden:
 - toepassing van artikel 207, §1, lid 4, van het Titel V (erfgoed) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke ordening (BWRO): beschermd goed (art. 235);
- en dat een aanvraag om gehoord te worden werd ingediend;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de totaalrenovatie van drie panden (Vlaamse kabinetsgebouwen), gelegen Martelaarsplein 7 (MP7), 19 (MP19) en Kreupelenstraat 2 (KR2), die deel uitmaken van het beschermde neoclassicistische geheel van het volledige Martelaarsplein;
 - overwegende dat de restauratie van de beschermde delen, met name de pleingevels en daken, en de grondige renovatie en uitbreiding van de achterliggende bebouwing is voorzien;
 - overwegende dat het de ambitie van de opdrachtgever is om deze gebouwen sterk te verbeteren op energetisch vlak, maar ook intern te verbouwen, te optimaliseren en te moderniseren;
 - overwegende dat de renovatie de ambitie heeft duurzame, toekomstgerichte kabinetsgebouwen te creëren met een hedendaagse architecturale uitstraling, die flexibel inzetbaar zijn;
 - overwegende dat de gebouwen grenzend aan het Martelaarsplein in 1774-1775 werden opgetrokken, naar een ontwerp van Claude Antoine Fisco; dat deze in de jaren 1990 een zeer grondige renovatie ondergingen;
 - overwegende dat de instroom van daglicht in de kantoorruimtes momenteel onvoldoende is, dat het pand niet over private buitenruimte beschikt en dat de huidige inrichting van de gebouwen niet meer strookt met de interne werking van het kabinet;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat de woningen in MP7 ook ingrijpend gerenoveerd moeten worden en dat ze bovendien niet voldoen aan de woonbaarheidsnormen van de GSV; dat deze woningen niet over een buitenruimte beschikken, dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte onvoldoende groot is, dat de minimale oppervlaktes niet gerespecteerd worden en dat er geen gemeenschappelijke functies zoals fietsenstalling, schoonmaaklokaal of afvalberging werd voorzien;

- overwegende dat deze woningen grotendeels leeg staan;

- gezien het eensluidende advies van de KCML over de beschermde delen, geformuleerd als volgt: *“De aanvraag voorziet de restauratie van de beschermde gevels. De bepleistering wordt hersteld en opnieuw in de oorspronkelijke kleur geschilderd; de ramen worden vervangen naar het model van een raam dat geïdentificeerd werd als oorspronkelijk. Om de energieprestatie te verhogen worden de gevels langs de binnenzijde geïsoleerd en plaatst men een stalen achterzetraam. Ook de andere elementen, zoals de balkons en het smeedwerk worden gerestaureerd, evenals de daken. De KCML moedigt de restauratie aan en brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit over dit luik van de aanvraag. Wel formuleert ze een aantal technische bemerkingen en vraagt ze bepaalde ingrepen bij te stellen. Concreet betreffen de voorwaarden bij dit advies volgende punten:*

Restaureren en schilderen gevels:

De pleister die tijdens de jaren 1990 werd vernieuwd, wordt waar nodig hersteld en voorzien van een nieuwe afwerkingslaag. Het type pleister en de afwerkingslaag zijn compatibel met de gevels.

Er zijn wel nog bijkomende restauratieproeven nodig om te evalueren hoe de bezetting haar oorspronkelijke, strakke uitzicht kan terugvinden. Immers, vandaag zijn de hoeken enigszins afgerond en de vlakken wat ‘wazig’, hetgeen de geometrie en de perceptie van de gevels niet ten goede komt (vervormingen bij schaduw). Dit aspect (hoekafwerking, vlakheid) moet dus verder worden onderzocht en er dient naar een oplossing te worden gezocht om dit te verbeteren. Dit moet in verder overleg met de DML gebeuren, alvorens de eigenlijke herstelwerken plaatsvinden.

Inzake de kleur van de beschildering stelt men voor de resultaten van het kleurhistorisch onderzoek te volgen en te opteren voor de NCS-tint 3502–R. De Commissie wenst die tint iets te nuanceren en wijst in dat verband op haar advies van 17/04/2020, gericht aan de DCE en geformuleerd naar aanleiding van de beoordeling van kleurstalen die reeds geplaatst en in situ geëvalueerd werden.

Om de chromatische eenheid van het plein te waarborgen vroeg de KCML in dat advies om systematisch voor alle (lopende en toekomstige) gevelrestauraties van het Martelarenplein volgende kleurstellingen te weerhouden: NCS S 2502 y voor de bepleistering en S 2002 y voor het buitenschrijnwerk. Het betreft hier iets lichtere nuances van de kleuren die het kleurhistorisch onderzoek optekende (zie hierover het KCML-advies van 17/04/2020 met referentie BXL30017_653Bis_Martyrs_couleurs).

Het isoleren van de binnenzijde van de gevels met een dampopen materiaal, zoals voorgesteld in de aanvraag, kan worden toegestaan.

Reconstructie schrijnwerk:

De bestaande ramen worden vervangen door nieuwe ramen, gereconstrueerd naar historisch model. In de aanvraag werd, op aanraden van de DCE, het historische raam van de gevel aan de Anjeliërsstraat 3 als referentiemodel gehanteerd. Uit verder onderzoek is echter gebleken dat ook dit raam wijzigingen onderging: in het laatste kwartaal van de 19e eeuw werden een metalen onderverdeling en een half rond motief in het bovenste vast gedeelte van het raam geplaatst. In de oorspronkelijke originele ramen is dit bovenste, vaste gedeelte van het raam in twee gelijke delen onderverdeeld door middel van een houten roede in het verlengde van de verticale stijl van de twee opengaande raamonderdelen. De KCML vraagt dus voor het vaste bovendeel eveneens de oorspronkelijke 13e-eeuwse historische toestand als referentie te gebruiken voor de reconstructie van de ramen en vanaf nu systematisch toe te passen in het kader van deze en andere restauraties. De details moeten in functie daarvan aangepast worden. Er dient ook een mock-up van de nieuwe ramen voor akkoord aan de DPC te worden voorgelegd.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

Voor wat de keuze van de beglazing betreft moeten er eveneens stalen voorgelegd worden; er dient over gewaakt te worden dat de glasvlakken zowel inzake textuur als kleur van de buitenste glasplaat een eenvormig uitzicht vertonen.

De KCML is niet gekant tegen de plaatsing van een stalen achterzetraam met in de tussenruimte een zonwering. De tussenruimte zou via natuurlijke ventilatie via het houten schrijnwerk geventileerd worden. De details daarover dienen nog aangeleverd te worden en aan de DPC te worden voorgelegd. Wat de kleur van het buitenschrijnwerk betreft, verwijst de KCML naar het eerder vermelde advies van 17/4/2020. Voor het schrijnwerk moet dus de tint met NCS referentie S 2002 Y worden weerhouden.

Behandeling balkons:

Er is voorzien om de scheuren open te zetten en te dichteren met epoxy alvorens een vloeibare dichtingslaag over het oppervlak aan te brengen. Het pathologisch verslag vermeldt dat deze scheuren vocht doorlaten (zie schade aan de onderzijde). In dat verband is het wenselijk om de zogenaamde steken in deze natuurstenen elementen te verzegelen met ingeboorde ankers. Als eindafwerking raadt de KCML het gebruik van een loodbedekking aan (in plaats van een vloeibare waterdichting) aangezien dit een duurzamere oplossing vormt. Aan de randen zou dan met een minimale opstand voor dit oppervlak kunnen gewerkt worden om zodoende ook geen nieuwe verlijmdde plint te moeten aanbrengen in die zones.

Restauratie daktimmerwerk

Het erfgoedossier vermeldt in de inleiding dat er in KR2 mogelijk nog 18e-eeuws spantwerk aanwezig is en plan '1812 MART_Plan_Gevel_KR2_NT_1' geeft aan dat de bestaande houten dakstructuur behouden blijft en volledig geïsoleerd wordt. Het bestek beschrijft de renovatie van deze elementen, echter zonder hierbij gebruik te maken van historische vergaringsmethoden. De verbindingen zouden in metalen schoenen, metalen hechtplaten, etc. worden uitgevoerd en als toe te passen houtsoort wordt 'Oregon of Douglas' vermeldt. Algemeen genomen vraagt de KCML de historische dakstructuren nauwkeuriger te documenteren, integraal te behouden en volgens de regels van de kunst te restaureren, met toepassing van de traditionele technieken en materialen. De voorgestelde aanpak dient waar nodig en in samenspraak met de DCE te worden bijgestuurd.

Toegang personen beperkte mobiliteit

De verklarende nota maakt gewag van de mogelijkheid om de bestrating van het plein aan te passen om de toegang voor personen met beperkte mobiliteit te verzekeren zonder in te grijpen op de trappen of dorpels van de beschermde gevels. Voor de hoofdtoegangen op het plein zelf lijkt zich geen probleem te stellen (geen of verwaarloosbaar hoogteverschil) in tegenstelling tot de zijgevels waar wel hoogteverschillen en treden aanwezig zijn. Dit punt wordt verder niet uitgewerkt en maakt geen deel uit van de aanvraag. Het dient nog verder bestudeerd en besproken te worden waarbij de impact op de beschermde gevel en op het plein a priori moet worden vermeden."

Met betrekking tot de bestemming van de gebouwen

- overwegende dat het renovatieproject op een totale bruto oppervlakte van ca 18.978 m² betrekking heeft, met o.a.:
- renovatie kantoren te MP07 met bruto-oppervlakte van ca. 7.161 m²;
- renovatie kantoren te MP19 met bruto-oppervlakte van ca. 4.116 m²;
- renovatie kantoren te KR02 met bruto-oppervlakte van ca. 3.137 m²;
- 11 woningen te MP07 met een bruto-oppervlakte van ca. 3.718 m².
- overwegende dat het project zich situeert in 2 zones van het GBP en van het BBP, meer precies: typisch woongebied en administratiegebied;
- overwegende dat het project beschermde panden betreft (gevels en daken);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het Martelaarsplein en de toegangsstraten in het GBP ingedeeld zijn als structurerende ruimte;
- overwegende dat de Handelsgalerij en het deel van de Zilverstraat dat in administratiegebied ligt voor het gebouw MP78, opgenomen zijn als 'lint van animatie en handel' in het BBP;
- overwegende dat het project een gemengde bestemming voorziet van woningen en kantoren;
- overwegende dat momenteel er zich in MP7 13 woningen en in MP19 1 woning bevinden;
- overwegende dat deze laatste een verblijfsruimte betreft die gerelateerd is aan de kantoorfunctie; dat deze woning geen aparte ingang vanaf de straat heeft; dat ze niet zal worden verhuurd;
- overwegende dat in de geplande toestand de vloeroppervlakte van de woningen in typisch woongebied verkleind wordt; dat desalniettemin deze vermindering te wijten is aan de noodzaak de leefbaarheid van de woningen te verbeteren en deze conform de wetgeving te realiseren, om zo de leegstand ervan tegen te gaan;
- overwegende dat de vermindering van de oppervlakte op de benedenverdieping te wijten is aan de installatie van de horecazaak van de kantoren en op de verdiepingen aan de creatie van een gemeenschappelijke buitenruimte;
- overwegende dat, in toepassing van de algemene voorschriften 0.8 én 0.12 van het GBP, het schrappen van de woningen op de benedenverdieping op de hoek is; het behoud van deze bestemming is immers moeilijk te verenigen met de strategische plaatsing van dit gebouw op de hoek van het Martelaarsplein en met de architectuur van de beschermde gevels;
- overwegende dat, in toepassing van de algemene voorschriften 0.8 en 0.12 van het GBP, het omvormen van de woningen op de hoek van de benedenverdieping naar een horecazaak - accessoire aan de kantoorruimte - gerechtvaardigd is, mits het behoud van deze woonoppervlakte niet te verenigen is met de strategische positie die het inneemt in het project; dat, met het oog op de bescherming van het erfgoed, deze ruimte ontworpen is met respect voor de architectuur van het interieur (grootse ruimten) en van de beschermde gevels;
- overwegende dat de bestaande woning op de hoek van het gebouw bovendien enkel toegankelijk is via de monumentale ingang van de kantoren; dat deze situatie niet gunstig is en veiligheidsproblemen stelt;
- overwegende dat bovendien de bestaande woonentiteiten niet over een achtergevel beschikken, waardoor de lichttoetreding enkel via de straatgevels wordt bekomen; dat -gezien het publieke karakter van het plein en de omliggende straten- de privacy in de woonvotrekken niet gewaarborgd is (zeker niet bij het gebruik op lange termijn);
- overwegende dat de oorspronkelijke bestemming op de hoek van de benedenverdieping huisvesting is; dat op dit moment het behoud hiervan niet opportuun is zonder het bouwkundig ontwerp te wijzigen in termen van natuurlijk licht, privacy en toegang;
- overwegende dat de beoogde bestemmingswijziging, met de bedoeling er een horecazaak in te richten - dat hoort bij de kantoren - gerechtvaardigd is; dat de monumentale ingang tot het gebouw op het Martelaarsplein op die manier wordt opgewaardeerd en de gevels worden verfraaid;
- overwegende dat de verkleining van de oppervlakte van de woningen op de verdiepingen ingegeven wordt door de verbetering van de bewoonbaarheid van de huidige woningen door de aanvoer van natuurlijk licht en door de creatie van gemeenschappelijke en individuele buitenruimten;
- overwegende dat in de bestaande toestand geen enkele woning over een buitenruimte beschikt en dat de instroom van natuurlijk licht wordt beperkt door de woningen die zich achteraan op de onderste verdiepingen bevinden;
- overwegende dat de creatie van buitenruimte toelaat de bewoonbaarheid van de woningen en de duurzaamheid van deze bestemming te verbeteren; dat ze verenigbaar is met de geest van het algemene GBP-voorschrift 0.12 dat de huisvesting in typisch woongebied wil beschermen en bevorderen;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het vergroten van de centrale patio toelaat de woonkwaliteit voor de woonentiteiten te verbeteren, alsook de duurzaamheid van het project te optimaliseren; dat het creëren van een grotere centrale patio aansluit bij de geest van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP, bedoeld om de huisvesting in typisch woongebied te beschermen en te bevorderen;
- overwegende dat deze wijziging het behoud van de beschermde elementen versterkt en de optimalisering van de kwaliteit van de woningen garandeert door het gebruik en het onderhoud van de panden;
- overwegende dat deze wijziging leidt tot het optimaliseren van de lichtinval centraal in het project, zonder hiervoor de beschermde delen van het pand aan te moeten tasten; dat het scheppen van kwalitatieve ruimten rondom de centrale patio het pand leefbaar maakt en de leegstand ervan zal tegengaan, ten goede het onderhoud (en het behoud) van de beschermde delen van het pand;
- overwegende dat de woning MP19 wordt verbouwd, dat de oppervlakte ervan licht wordt verminderd; dat de bewoonbaarheid wordt verbeterd;
- overwegende dat het een bestemming betreft die hoort bij de kantoren en dat de beperking van de oppervlakte van de woning toelaatbaar is;
- overwegende dat de woonentiteit accessoire is aan de kantoorruimten; dat bijgevolg de oppervlaktevermindering gerechtvaardigd en toelaatbaar is;
- overwegende dat het project beantwoordt aan de doelstelling van het BBP met betrekking tot het lint van animatie en handel (voorschrift 2.2.1); dat de gevels op de benedenverdieping aan de Zilverstraat en de Handelsgalerij opgewaarderd werden via de ligging van de horecazaak, de bijkomende ingang, de multifunctionele vergaderzalen en het zicht op de tentoonstellingsruimte;
- overwegende dat alle gemeenschappelijke en/of publieke functies in de 3 gebouwen alvast op de gelijkvloerse verdieping zijn voorzien;
- overwegende dat de opwaardering van de benedenverdieping bevorderlijk is voor de animatie van de openbare ruimten;
- overwegende dat het project voor het gebouw KR2 het binnenterrein van het huizenblok verbetert door de afbraak van een deel van de aanbouw en de vergroening van deze ruimte op de parkingvloer die behouden blijft;
- overwegende dat het project om deze redenen in overeenstemming is met het GBP en met het BBP wat de bestemmingen betreft;

Wat het volume en de inplanting van de constructies betreft

- overwegende dat het project de verhoging voorziet met 2 bouwlagen aan de achterkant van de beschermde daken van het gebouw MP7 om de oppervlakte van de kantoorvloeren te vergroten;
- overwegende dat de ophoging afwijkt van het BBP, art. 3.1.5 met betrekking tot het bouwprofiel en art. 3.1.9 met betrekking tot de daktypologie;
- overwegende dat het voorschrift 3.1.5 bepaalt dat vanaf het Martelaarsplein geen enkele constructie zichtbaar mag zijn boven het dak;
- overwegende dat de ingediende doorsneden verduidelijken dat de ophoging zo goed als onzichtbaar is vanaf het Martelaarsplein;
- gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) over de verhoging wat luidt als volgt:
« Een laatste aandachtspunt betreft de ophoging met een nieuw dakvolume van MP7 in de achterliggende zone van de bedaking. De KCML stelt vast dat het, op basis van de geleverde documenten, moeilijk is zich een volledig en exact beeld te vormen van de impact van het verhoogde volume gezien vanaf elk punt van het plein en vanuit alle straten die erop uitgeven (slechts een deel van die zichten wordt in het dossier gesimuleerd). Algemeen genomen vraagt de Commissie de visuele impact zoveel mogelijk te beperken, in het bijzonder gezien vanaf (alle uithoeken van) het plein. Daar waar het volume wel zichtbaar is moet het nieuwe volume duidelijk als een afzonderlijk



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

geheel gelezen kunnen worden, zonder dat het daarbij echter de aandacht opzoekt. In dat verband stelt de KCML zich vragen bij de voorgestelde gevelafwerking met uitzicht 'koper' (glanzend? materiaal?). Ze pleit eerder voor neutrale, discrete materialen. Om de uiteindelijke visuele impact op meer gedetailleerde en volledige wijze te kunnen evalueren, zijn in elk geval bijkomende simulaties nodig die aan de vergunnende overheid voorgelegd zouden moeten worden.”;

- overwegende dat meer garanties moeten worden voorzien om te beantwoorden aan deze vereiste; zoniet de ophoging consequent te herzien;
- overwegende dat twee verdiepingen naar de achtergevel worden verplaatst, naar de Handelsgalerij, om de zichten op de tegenoverliggende woningen vrij te maken;
- overwegende dat het renovatieproject van het gebouw MP19 afwijkt van artikel 3.1.5 van het BBP en van artikel 6, §1 en 3 wat de bouw betreft van het podium en de aanwezigheid van de liftkoker;
- overwegende dat de ophoging van de lift beperkt blijft en zich in het midden van het gebouw bevindt;
- overwegende dat ook het podium een beperkte ingreep is, achteraan de bestaande schoorstenen; dat dit de leesbaarheid van de daken van het Martelaarsplein niet in vraag stelt;
- overwegende dat deze afwijkingen gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het renovatieproject van gebouw KP2 de afbraak voorziet van een deel van het volume op de benedenverdieping, gelegen in een gebied voor koeren en tuinen, ten voordele van een extensief groendak; dat het een verbetering betreft van het binnenterrein van het huizenblok en van de woonbaarheid van de kantoren;
- overwegende dat, gelet op het voorschrift 3.1.2 van het BBP, de constructie in het gebied voor koeren en tuinen gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;
- overwegende dat dit project ook afwijkt van artikel 3.1.5 van het BBP, aangezien het technische lokaal werd uitgebreid en verhoogd; dat het een 5e bouwlaag betreft (meer dan 2,20 m plafondhoogte) met een plat dak i.p.v. 4 bouwlagen; dat het volume hoger komt dan de nok van het bestaande gebouw;
- overwegende dat de technische verdieping ook afwijkt van artikel 6, § 1 van Titel I van de GSV, want het platte dak van de technische verdieping overschrijdt het hoogste dak;
- overwegende dat deze verhoging inspringt ten opzichte van de bouwlijn;
- overwegende dat de garantie moet worden geleverd van de niet-zichtbaarheid van deze uitbreiding vanaf het Martelaarsplein of dat de hoogte ervan moet worden beperkt om het BBP op dit punt te respecteren;
- overwegende dat dit project ten slotte afwijkt van art. 6, § 3, want de verluchtungskoker op het platte dak achteraan overschrijdt met ongeveer 75 cm het dakvolume (acroterie) en de warmtepomp met ongeveer 2 m;
- overwegende dat deze twee laatste elementen, die ruimschoots teruggetrokken liggen van de dakrand, niet zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare ruimte en dat de afwijkingen gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn;

Met betrekking tot de vormgeving van de constructies

- overwegende dat het project een verhoging in CLT voorziet met als gevelafwerking een metalen dakbekleding met koperen platen, die de ritmering en indeling van de bestaande gevels volgt;
- gelet op het advies van de KCML, die twijfels uit over de pertinentie van het gekozen materiaal;
- overwegende dat realistische zichten moeten worden ingediend om de integratie tov de beschermde elementen te kunnen beoordelen;
- overwegende dat het raamwerk van de gevel op de benedenverdieping van het gebouw KP2 wat uitgaat op de Kreupelenstraat, gewijzigd wordt; dat nieuw houten raamwerk wordt geplaatst; dat de voorgestelde tekening beter past binnen de architectuur van het gebouw en van goede kwaliteit is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

Met betrekking tot de interieurinrichting

- overwegende dat het gebouw MP07 twee aparte bestemmingen voorziet, toegankelijk via gescheiden ingangen;
- overwegende dat de kantoren op de benedenverdieping zijn gesitueerd, langs de Zilverstraat, op de hoek met het Martelaarsplein, op het Martelaarsplein en langs de Handelsgalerij;
- overwegende bijgevolg dat twee appartementen op de benedenverdieping op de hoek geschraapt worden;
- overwegende dat achteraan eveneens een appartement gedeeltelijk wordt geschraapt, zodat hier een lokaal voor fietsen voor woningen ondergebracht kan worden, toegankelijk via de Handelsgalerij;
- overwegende dat het ontwerp de installatie voorziet van technische lokalen in de kelder;
- overwegende dat individuele kelders worden voorzien voor de ministeriële kabinetten en voor de woningen;
- overwegende dat het atrium van de kantoren wordt verlengd tot het niveau -1 om een polyvalente zaal te creëren;
- overwegende dat het niveau -1 ook een fitnesszaal, vestiaires en sanitair omvat;
- overwegende dat de 3 liften in het zuidelijke deel van het gebouw verplaatst worden en vervangen worden door 2 liften aan de andere kant van het atrium;
- overwegende dat op +1, de 3 woningen werden vervangen door 4 ruime eenkamerwoningen; dat de oppervlakte van het atrium voor de kantoren licht beperkt wordt;
- overwegende dat de 3 woningen op +2 werden vervangen door 4 woningen, waaronder 2 in duplex;
- overwegende dat een gedeelde buitenruimte wordt gecreëerd midden in het gebouw voor de toegang tot de duplex; dat private zones voor de 3 woningen worden voorzien;
- overwegende dat deze buitenruimte de lichtinval verbetert van de woningen op de lagere verdiepingen;
- overwegende dat ter hoogte van +3 onder het dak - twee woningen liggen; dat de verbreding van de patio's een aanzienlijke verbetering toelaat van de natuurlijke lichtinstroom binnen deze woningen;
- overwegende dat de verdiepingen +4 en +5 enkel voor kantoren en een buitenterras bestemd zijn;
- overwegende dat bepaalde woningen afwijken van Titel II van de GSV, want de toiletten worden niet door middel van twee deuren gescheiden van de leefruimten;
- overwegende dat de afwijking niet verantwoord is en dat de plannen bijgevolg gewijzigd moeten worden om de afwijking op te heffen;
- overwegende dat voor het gebouw MP19 natuurlijk daglicht en gebruikerscomfort de rode draad vormen bij de opmaak van de grondplannen;
- overwegende dat zich in MP19 momenteel heel wat niveauverschillen en splitlevels bevinden waardoor het gebouw momenteel niet integraal toegankelijk is en geen heldere leesbaarheid heeft;
- overwegende dat het ontwerpvoorstel de niveauverschillen reduceert ten behoeve van integrale toegankelijkheid en een toegankelijk stedelijk salon voorziet op de gelijkvloerse verdieping met de perszaal;
- overwegende dat er geen groene buitenruimte aanwezig is;
- overwegende dat de kantoren op de verdiepingen, met respectievelijk minder natuurlijk daglicht, een grotere daglichtinstroom krijgen via een groene daktuin (patio over 2 bouwlagen) die binnen de bestaande structuur geïntroduceerd wordt;
- overwegende dat hierdoor het daglicht tot diep in het gebouw kan binnendringen en daarmee ook de kwaliteit van de zolder-/kantoorruimtes -die vandaag praktisch géén natuurlijk daglicht hebben- aanzienlijk vergroot;
- overwegende dat het atrium ook wordt herzien zodat dit het nieuwe kloppende hart van het gebouw wordt;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het gebouw KP2 een groot niveauverschil tussen de inkom en het gelijkvloerse niveau kent;
- overwegende dat het ontwerpvoorstel de toegankelijkheid van het gebouw wil verbeteren;
- overwegende dat de trappenpartij is verplaatst en dat een toegankelijke platformlift is voorzien;
- overwegende dat de gevel tot op straatniveau zo kan worden opengetrokken, wat meer licht binnentrekt en voor een verwelkomend en toegankelijk onthaal zorgt;
- overwegende dat er ook ingezet wordt op het vergroten van de buitenruimtes en de vergroting van daglicht door de verlaging van de scheidingsmuren;
- overwegende dat het project gedeeltelijk conform de eisen van de Titel 4 van de GSV is;
- overwegende dat de voorgestelde wijzigingen moeten worden aangebracht:
- de schuifdeur van de inkom van het gebouw MP19 en de deur die de parking verbindt met de MP19 moeten een vrije doorgang hebben van 85 cm, deurblad van 93 cm;
- het transfergebied voor de MIVA-toiletten ten minste 110 cm groot en naar de deur gericht zijn;
- overwegende dat de toegang via bepaalde inkomdeuren wordt geschrapt;
- gelet op het advies van de KCML in dit verband, dat luidt als volgt:
“ - Een belangrijk knelpunt betreft de oorspronkelijke deuren die zijdelings toegang verschaffen tot de gebouwen. Waar die deuren vroeger (initiële bouwfase) bijdroegen tot belevingswaarde van en de interactie met het plein (het waren echte deuren die toegang verschaffen tot de gebouwen en vice versa), worden meerdere deuren in het project buiten gebruik gesteld en herleid tot louter decoratieve elementen waarachter zich een nieuwe binnenmuur bevindt. Een aantal deuren onderging reeds zo'n behandeling tijdens de vorige renovatiewerken, maar dit principe wordt nu dus ook in een groot aantal andere gevallen toegepast. Dit 'onbruikbaar' maken van deuropeningen is niet aanvaardbaar voor de KCML. Het gaat bovendien in tegen de intentie van de bouwheer om de fysieke interactie tussen plein en bebouwing te verbeteren en om de buitenruimte te benutten als verbinding tussen de binnenruimtes van de omliggende gebouwen. De KCML pleit dan ook voor de omgekeerde beweging: in de mate van het mogelijke reeds onbruikbaar gemaakte deuren opnieuw functioneel maken en minstens alle nog in gebruik zijnde deuren als dusdanig (functioneel) behouden (voor alle betrokken gevels). Ze vraagt het ontwerp op dat punt te herzien”.
- overwegende dat het project de hoogte van bepaalde vloeren voor de vensterramen niet wijzigt;
- gelet op het advies van de KCML in dit verband, dat luidt als volgt:
“Bepaalde vloerplaten zijn (nog steeds) zichtbaar achter de ramen. Het betreft een status quo van de bestaande toestand want men maakt jammer genoeg niet van de gelegenheid gebruik om - op strategische plaatsen - de oorspronkelijke vloerhoogtes te herstellen. Dat laatste zou nochtans de interactie tussen gevels en plein en de leesbaarheid van de beschermde gevels ten goede komen. De aanwezigheid van die vloerplaten, in combinatie met de interieurisolatie, het achterzetraam en de zonwering bemoeilijkt bovendien het openen van de nieuwe houten raamkaders wat te betreuren valt gezien de inspanningen die geleverd worden om deze ramen zo getrouw mogelijk te reconstrueren”.
- overwegende dat de effectieve opening van de inkomdeuren de voorkeur verdient, evenals de wijziging van de vloerhoogtes, om de gevrijwaarde delen en een betere relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte te respecteren;

Met betrekking tot de buiteninrichting

- overwegende dat het project een vergroening voorziet van de verschillende gebouwen via groendaken, plantenbakken en de vergroening van de patio's;
- overwegende dat een groot aantal technische lokalen in de kelders worden voorzien om de daken vrij te maken;
- overwegende dat het project een collectieve buitenruimte voorziet voor de woningen en drie private buitenzones voor de woningen op de tweede verdieping;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- overwegende dat het project toegankelijke daken voorziet voor de kantoren;

Met betrekking tot de mobiliteit en de parkings

- overwegende dat de parkeerplaatsen op de kelderverdieping van het gebouw MP7 worden beperkt op -2 en worden geschrapt op -1, dat de interne helling eveneens wordt afgebroken;
- overwegende dat de parkeerplaatsen op de kelderverdieping van gebouw MP19 worden beperkt op -2 en op -1; dat het technisch en fysiek wordt gescheiden van gebouw KS35;
- overwegende dat de parkeerplaatsen op de kelderverdieping van het gebouw KP2 worden beperkt op -2 en worden gewijzigd op -1;
- overwegende dat het totale aantal plaatsen voor dit project sterk beperkt is en van 197 plaatsen herleid wordt tot 76;
- overwegende dat 11 plaatsen voor de woningen worden voorzien;
- overwegende dat 65 plaatsen voor de kantoren worden voorzien;
- overwegende dat het BWLKE voor dit project een maximum van 56 plaatsen aan de kantoren toestaat voor auto's;
- overwegende dat het ontwerp afwijkt van artikel 11 van Titel VIII van de GSV;
- gelet op het effectenrapport over de mobiliteit;
- overwegende dat er dus 9 plaatsen teveel zijn;
- overwegende dat, gezien de bijzondere bestemming van de kantoren, 23 plaatsen worden voorbehouden voor de werknemers, de rest voor de bezoekers;
- overwegende dat, gezien de bestaande toestand van de kelderverdieping, de grote beperking van het aantal parkings en de bijzondere kantoorbesteding, de afwijking erg klein en aanvaardbaar is;
- overwegende dat elke plaats voorzien is van een elektrisch oplaadpunt;
- overwegende dat het project lokalen voorziet voor de fietsen:
 - 19 plaatsen in de parking op -1 van gebouw MP19;
 - 10 plaatsen op niveau 0 van gebouw MP19;
 - 12 plaatsen op niveau 0 van gebouw MP7 voor de woningen;
 - 32 plaatsen op niveau 0 van gebouw MP7 voor de kantoren;
- overwegende dat vestiaires, sanitair en lockers worden voorzien;
- overwegende dat op de parkeerplaatsen ook bakfietsen kunnen worden gestald;
- overwegende dat elektrische laadpunten voorzien zijn;
- overwegende dat leveringsplaatsen op de kelderverdieping zijn voorzien;

Wat betreft de technische installaties van het project en het regenwaterbeheer

- overwegende dat o.a. volgende ingrepen worden voorzien:
 - een verbetering van de thermische isolatiewaarde van de bouwschil (daken, vloeren, gevels), rekening houdend met de specifieke erfgoedwaarde van deze gebouwen;
 - het vernieuwen van de dynamische zonwering voor de ramen in bepaalde geveldelen;
 - het vervangen van de ramen door meer performante ramen met luchtdichte aansluitingen;
 - het vernieuwen van de warmteproductie met warmtepompen en condenserende aardgasketels;
 - een hygiënische balansventilatie met warmterecuperatie;
 - PV-panelen op de daken;
 - multifunctionele warmtepompen;
- overwegende dat het project de plaatsing voorziet van voldoende stormbekkens en regenputten;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- 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, op voorwaarde:

- het project aan te passen conform het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) voor de beschermde delen;
- de oorspronkelijke vloerhoogtes te herstellen op strategische plaatsen om de interactie tussen gevels en plein en de leesbaarheid van de beschermde gevels te herwaarderen;
- de effectieve toegang via de bestaande oorspronkelijke toegangsdeuren maximaal mogelijk te maken; de binnenmuren te verwijderen;
- de 2 afwijkingen van Titel IV van de GSV te schrappen met betrekking tot de personen met beperkte mobiliteit (PBM's);
- zo nodig het project te wijzigen om de naleving te garanderen van artikel 3.1.5 van het BBP met betrekking tot de overschrijding van de dakvolumes (gebouwen MP7 en KP2) en documenten voor te leggen (o.m. realistische visualisaties, zichten, doorsnedes) waaruit blijkt dat aan de naleving van deze voorwaarde wordt voldaan;
- artikel 8 van Titel II van de GSV met betrekking tot de toiletten na te leven.

Voor de Milieuvergunning:

- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een administratief gebied en een woongebied op het gewestelijk;
- overwegende dat het om een nieuwe aanvraag gaat voor de renovatie van een aantal gebouwen gaat waar zowel woningen als kantoren en kabinetten van Vlaamse ministers gevestigd zullen worden.
- overwegende dat de 3 verschillende gebouwen samen deel uitmaken van 1 aanvraag om te kunnen voldoen aan de regelgeving van het BWLKE (cobrace) voor wat betreft de parkeerplaatsen.
- overwegende dat vanwege erfdienstbaarheden tussen de gebouwen Kreupelenstraat 2 en Martelaarsplein 9 en Koolstraat 35 en Martelaarsplein 19, de gebouwen Martelaarsplein 9 en Koolstraat 35 geen technische en geografische eenheid vormen met de huidige aanvraag.

GUNSTIG ADVIES.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L665/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 101 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Queen's Lane Properties - S.A. (Chami)

Objet / Betreft: modifier un escalier extérieur en façade arrière

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 – Bruxelles Environnement – Direction
régionale des Monuments et Sites:**

5

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à modifier un escalier extérieur en façade arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'avenue Louise est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur l'avenue Louise et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/10/2008 (réf. P.U. 28L/2007) ayant pour objet "het wijzigen van de bestemming en het verbouwen van het kantoorgebouw tot appartementsgebouw en handelspand" ;
- considérant que l'escalier existant en acier, de ton gris, est composé de 8 volées et 9 paliers, et les garde-corps sont composés de montants verticaux sur toute la hauteur ;
- considérant que la demande prévoit d'ajouter 2 nouvelles volées situées au 2^{ème} étage et d'ajouter 2 paliers supplémentaires, respectivement aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- considérant que les garde-corps existants sont retravaillés de manière à créer des portillons d'accès sur chaque terrasse ;
- considérant que les matériaux utilisés sont similaires à ceux existants, notamment acier thermolaqué de ton gris clair ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que ces modifications permettent de rattraper les niveaux des terrasses existantes pour permettre une voie d'évacuation en façade arrière ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V692/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Venezuela 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Stéphanie De Coster Donnez

Objet / Betreft: apporter des transformations à un immeuble résidentiel comprenant 5 niveaux en le réhaussant d'un étage disposé en retrait et d'y aménager des espaces de vie complémentaire au logement du +5 ;

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:

6

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

- 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 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 inscrit sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, identifié sous la référence Urban : 16254 ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations à un immeuble résidentiel comprenant 5 niveaux en le réhaussant d'un étage disposé en retrait et d'y aménager des espaces de vie complémentaire au logement du 5^{ème} étage;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 sur le territoire de la Ville de Bruxelles et la commune d'Ixelles pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur - éléments techniques),
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisinage portant sur le principe du rehaussement de l'immeuble par rapport aux constructions mitoyennes ainsi qu'à l'harmonie des gabarits cohérents de la rue et d'un refus délivré pour une demande similaire en 2000 ;
- considérant que les remarques relatives à la hauteur sont détaillées ci-dessous ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme référencé V59/1999 et octroyé, portait sur la division de l'immeuble en 3 unités de logements et une réhausse limitée à la situation existante ;
- considérant que la réhausse proposée à l'époque portait sur deux étages supplémentaires s'élevant à front de la façade sur toute la largeur de la parcelle ;
- considérant que l'objet de la demande est différente en ce qu'elle vise la construction d'un volume supplémentaire limité en surface et en retrait ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que la description de la situation existante fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - l'artère sur laquelle se situe le bien est en majeure partie sur le territoire de la Ville de Bruxelles, à l'exception de son extrémité, située à Ixelles ;
 - l'avenue du Venezuela est caractérisée par l'implantation d'un bâti homogène, édifié entre 1948 et 1952, composé de maison mitoyennes à bel étage ainsi que des immeubles de rapport, bordés par une zone de recul ;
 - la parcelle concernée par la demande se trouve partiellement sur la commune d'Ixelles (partie nord) ;
 - la parcelle est orientée Nord-est coté rue et Sud-ouest coté jardin ;
 - sur la parcelle, s'élève un immeuble de style moderniste conçu par les architectes Adrien et Yvan Blomme, permis d'urbanisme délivré le 30 mai 1939 sous la référence TP533.45 ;
 - l'immeuble présente un gabarit à 6 niveaux couvert d'un toit plat, dont le dernier se trouve en retrait du plan de la façade ;
 - le profil des constructions mitoyennes est plus haut à gauche (R+7+TV) et plus bas à droite (R+2+ toiture mansarde) ;
 - la profondeur de construction est légèrement en retrait par rapport aux constructions mitoyennes ;
 - l'élévation est marquée par trois travées inégales, dont la centrale avec accès principale est traitée en ressaut, celle de gauche plus large comprend des baies tripartites et celle de droite de larges baies ;
 - le revêtement de la façade à rue est en briques jaune clair, ponctué de pierre bleue, de ferronneries et châssis en bois d'origine ainsi que les portes de garage et ferronnerie sont d'origine, seules les portes d'entrée ont été remplacées ;
 - la situation existante de droit est validée par un permis d'urbanisme délivré le 18/06/2001 (réf. V59/1999) autorisant la réhausse d'un étage en retrait et la division de l'immeuble en 3 duplex ;
 - les plans de la situation existante de droit indiquent au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, trois garages et locaux pour profession libérale, les étages sont dévolus aux 3 logements organisés en duplex, l'un (4 chambres) au 1^{er} et 2^{ème} étage, l'autre (2 chambres) au +3 et +4 et le dernier (2 chambres) au +4 et +5 ;
- considérant que la demande vise uniquement le duplex situé entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage ;
- considérant que l'accès à ce logement se fait directement depuis l'ascenseur commun au 5^{ème} étage, mais il existe également un accès depuis le palier commun sis au 4^{ème} étage ;
- considérant que le plan de ce logement précise la présence d'une chambre au 4^{ème} étage desservi par un escalier privatif menant au 5^{ème} étage comprenant une 2^{ème} chambre, les espaces de vie et deux terrasses extérieures ;
- considérant que le volume existant au 5^{ème} étage est implanté avec un retrait de près de 2 mètres au front de la façade principale bordé par une terrasse ;
- considérant que la superficie existante du logement visé par la demande est de 125m² ;
- considérant que la demande propose l'ajout d'un volume au-dessus du 5^{ème} étage disposé contre le mur mitoyen gauche, accusant un retrait de 3.00m. au plan de la façade avant et à une distance latérale de 7.45m du mur mitoyen droit ;
- considérant que le programme proposé prévoit d'adjoindre au logement existant un espace bureau ainsi qu'une terrasse latérale ;
- considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :
 - rehausser l'immeuble d'un étage sur le toit plat du 5^{ème} étage ;
 - prolonger l'escalier privatif du duplex vers le 6^{ème} étage projeté ;
 - rehausser la cage d'ascenseur existante ;
 - aménager une terrasse latérale sur le toit plat du 5^{ème} étage ;
 - aménager un bureau et un espace de rangement au 6^{ème} étage ;
 - rehausser le mur mitoyen droit ;
 - rehausser la cheminée existante ;
 - rehausser le local ascenseur ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que la demande telle qu'introduite présente une dérogation au Titre I du RRU à l'article 6§1, en ce que la réhausse du mur mitoyen dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;
- considérant que le projet prévoit une réhausse du mur mitoyen droit sur une hauteur de 2 mètres destiné à ne pas créer de vues vers la parcelle mitoyenne de droite ;
- considérant que l'étude des ombres portées jointe à la demande de permis d'urbanisme démontre que les ombres engendrées par la réhausse s'étendent sur la toiture de la maison mitoyenne et de fait n'engendrent pas de perte d'ensoleillement sur les parcelles voisines ;
- considérant cependant que la réhausse du mur mitoyen droit crée un impact visuel important depuis l'espace public sans proposer une transition esthétique entre les constructions et qu'elle nuit la lecture des qualités paysagères de la rue ;
- considérant que la dérogation à l'article 6§1 du Titre I du RRU n'est pas acceptable et qu'il convient de ne pas rehausser le mur mitoyen et de disposer une balustrade à plus de 1.90m des limites mitoyennes conformément au Code Civil en matière de vues ;

a) à propos des plans concerné par la demande:

- considérant que la demande prévoit d'aménager un étage supplémentaire au duplex existant d'une surface de 56m² ;
- considérant que cet espace complémentaire au duplex existant transforme le logement en triplex ;
- considérant que l'accès à ce nouvel étage est assuré par la prolongation de l'escalier hélicoïdal existant entre le 4^{ème} et le 5^{ème} jusqu'au 6^{ème} et la réhausse de l'ascenseur existant;
- considérant que l'aménagement proposé prévoit un bureau coté rue, un WC et un local de stockage coté jardin ;
- considérant que la demande vise également l'aménagement d'une terrasse latérale d'une superficie près de 61m² ;
- considérant que cet espace supplémentaire demandé permet d'agrémenter le logement d'un espace de travail bien séparé ;

b) à propos du volume :

- considérant que la demande propose une modification de l'aspect architectural de la façade visible depuis l'espace public ;
- considérant que le nouveau volume, tel que proposé, est implanté sur le toit plat du 5^{ème} étage, accolé au mur mitoyen gauche, en retrait de 3.00m du plan de la façade principale, à une distance latérale de 7.45m de la limite mitoyenne droite;
- considérant que ce nouveau volume serait recouvert d'un toit plat ;
- considérant que le profil mitoyen contre lequel ce volume serait accolé est plus haut et que le profil mitoyen le plus bas est séparé de ce volume par un toit plat aménagé en terrasse ;
- considérant que la terrasse latérale prévue dans le prolongement de ce nouveau volume présente une superficie imposante de près de 61m² comprenant un patio compris entre le mur des circulations verticales et la cheminée existante ;
- considérant que la surface devrait être réduite pour supprimer la dérogation à l'art. 6§1 du titre I du RRU relative à la réhausse du mur mitoyen droit ;
- considérant que la façade arrière de ce volume prévoit un balcon accolé au mur mitoyen gauche, débordant de 0.60m le plan de la façade arrière et bordé d'une balustrade vitrée ;
- considérant que le balcon projeté dans le prolongement d'un local de stockage annexe au bureau peut se justifier pour des raisons d'aération et de proposer une orientation différente des autres balcons et qu'il respecte le Code Civil en matière de vues ;
- considérant que le nouveau volume tel que proposé est sobre et rompt avec la volumétrie globale ;
- considérant que l'impact visuel de ce nouveau volume perçu depuis l'espace public est plutôt discret et s'intègre harmonieusement au front bâti de la rue et se raccorde harmonieusement aux profils mitoyens ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que la perception de ce volume tel que proposé depuis l'intérieur de l'îlot, ne présente pas de nuisances visuelles ;

c) à propos de l'esthétique générale :

- considérant que la demande prévoit de doter ce nouveau volume de parois constituées de châssis en aluminium de ton gris et d'un enduit de ton gris ;
- considérant qu'un revêtement en caillebotis thermolaqué de ton gris est proposé pour marquer la cage d'escalier du duplex en façade arrière ainsi que la cage d'ascenseur coté latéral entre le 5^{ème} et 6^{ème},
- considérant que la terrasse proposée est limitée par une balustrade en verre coté rue et par une garde-corps en acier thermolaqué gris moyen coté jardin;
- considérant que le corps de cheminée existant débouchant sur le toit plat du 5^{ème} est prévu avec un revêtement en aluminium thermolaqué ;
- considérant que le toit plat est ceint d'une large rive débordante en aluminium thermolaqué de ton gris ;

d) à propos du caractère architectural du bâtiment :

- considérant que la réhausse du bâtiment tel qu'autorisée dans le P.U délivré en 2001 visait à préserver le caractère architectural du bâtiment en accusant une implantation en retrait du front bâti ;
- considérant que la demande telle que propose s'inscrit dans la même démarche visant une intégration harmonieuse et respectueuse du bâti existant, marquant un retrait important au front bâti et proposant un volume adossé à la construction mitoyenne la plus haute (n°10) prolongé d'une terrasse latérale ;
- considérant que le volume proposé crée un raccord harmonieux pour l'ensemble du front bâti de la rue ;

e) en matière de gestion des eaux de pluies :

- considérant que l'extension proposée devrait également prévoir une gestion des eaux de pluie par la réalisation d'une toiture verte ou/et une citerne ;
- considérant de ce qui précède, moyennant des 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 prévoir de rehausse du mur mitoyen droit ;
- réduire la surface de la terrasse projetée au 6^{ème} en respectant un retrait latéral de minimum 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de droite et planter la balustrade à cet endroit en prévoyant, de préférence, une toiture verte sur la zone non accessible ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S230/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Sarriette 21 - 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DAVID RATA - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer une ancienne résidence pour personnes âgées en immeuble de rapport comprenant 9 unités de logements et remplacer l'ensemble des châssis existant

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

7

- 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° 50-30, 50-31 dénommé «Quartier de l'avenue de Versailles" approuvé le 07/04/1969;
- vu le Permis de lotir (P.L.) comprenant 8 lots, octroyé et notifié le 25-06-1971, référencé AN 166-16/2 ;
- 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 à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de constructions d'habitations en ordre continu bordée d'une zone de recul au P.P.A.S.;
- considérant que le bien est situé dans les lots 5 et 6 du permis de lotir et destiné à des constructions résidentielles ou de bureaux ;
- considérant que l'objet de la demande vise à transformer une ancienne résidence pour personnes âgées en immeuble de rapport comprenant 9 unités de logements et remplacer l'ensemble des châssis existant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que la demande a été introduite en date du 01/03/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/04/2021 ;
- vu l'avis du SIAMU, référencé T.1988.1571/13/APB/dd et daté du 07/05/2021 visant un avis favorable conditionnel ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants:
 - dérogations au permis de lotir n° 166 ;
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat portant sur les craintes liées au chantier et de son impact sur la construction mitoyenne ainsi que des précisions quant à l'étude d'acoustique évoquée dans la note explicative jointe à la demande ;
- considérant que les assurances liées au chantier ne relèvent pas directement de l'urbanisme et sont réglées avec l'architecte en charge de la mise en œuvre du permis et que la demande est accompagnée d'une étude acoustique assurant la tranquillité des résidents ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et de la situation existante sont les suivantes :
 - ce quartier résidentiel est caractérisé par une enfilade de constructions modernes d'un gabarit moyen de R+3 bordée d'une zone de recul;
 - l'édification de l'immeuble visé par la demande date de 1988 pour la construction d'une maison de repos de 28 chambres;
 - la parcelle présente un dénivelé de 6 mètres entre le niveau haut du trottoir et la partie basse du jardin ;
 - le terrain bénéficie d'une zone de pleine terre à l'arrière du bâtiment sur une petite profondeur ;
 - le gabarit est composé de 4 niveaux hors sol couvert d'une toiture plate ;
 - la façade du rez-de-chaussée marquée par un style moderniste, est caractérisée par une porte d'entrée flanquée à gauche et trois portes de garages successives en bois peint en blanc, surmontées des saillies en béton architectoniques sur 3 étages et un toit plat
 - les profils mitoyens présentent un gabarit de 3 niveaux + toiture pour celui de droite (n°25) et de 4 niveaux + toiture pour celui de gauche (n°23) ;
 - la situation existante de droit est validée par un permis d'urbanisme délivré sous la référence 14S/1988 (TP92121) permettant la construction d'une maison de repos comprenant 27 unités d'hébergement ;
 - la situation existante de fait révèle la présence de terrasses accessibles au 4^{ème} étage en façade avant et arrière ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un refus en date du 7 octobre 2020 (réf. S695/2019) et ayant pour objet modifier l'affectation de l'immeuble de maison de repos en 28 chambres pour étudiants aux motifs basés sur les nuisances sonores et sur une discordance quant aux qualités résidentielles du quartier ;
- considérant que le programme envisagé par la demande prévoit la reconversion de l'immeuble en 9 unités de logements de typologie variée (3 duplex, 5 appartements, 1 studio, dont 6 unités à 2 chambres et 1 unité à 3 chambres) ;
- considérant que les actes et travaux prévus par le projet sont les suivants :
 - maintien du volume existant ;
 - remplacement des châssis existants en bois par des châssis en aluminium ;
 - modification structurelles (démolition et reconstruction de murs) ;
 - rendre les terrasses au 4^{ème} étage inaccessible et les verduriser ;
 - aménagement d'un local vélo ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- vu les plans de la répartition spatiale proposée dans la demande :
- considérant que la demande prévoit de maintenir les deux cages d'escalier et la cage d'ascenseur existants et de transformer le bâti en y implantant :
 - au rez-de-chaussée jardin : locaux communs (compteur, poubelle, entretien), 9 caves privatives, les salles de vies des deux duplex, l'aménagement de deux terrasses séparées par un claustra en bois (1.90m de haut) ;
 - au rez-de-chaussée à rue: 2 hall d'entrée, maintien d'un garage, réaménager l'ancien garage en créant un local commun pour 21 vélos, un local poussette et coté jardin : 2 chambres et salle d'eau respectives pour chacun des 2 duplex avec niveau jardin ;
 - au 1^{er} et 2^{ème} étage : 4 appartement traversants (2 chambres), dont 2 sur chaque niveau ;
 - au 3^{ème} étage : 1 appartement traversant (2ch) et 1 studio mon orienté coté rue ;
 - au 3^{ème} et 4^{ème} étage : un duplex (4ch) bénéficiant de 2 terrasses accessibles ;

- vu la façade à rue telle que prévue dans la demande:
- considérant que la demande prévoit de maintenir le caractère architectural de la façade préservant sa typologie mais vise à remplacer les châssis existants en bois par des châssis en aluminium de ton blanc ;
- considérant que la demande vise la création de logement qui s'intègre à l'affectation de la zone d'habitation à prédominance résidentielle et qu'elle respecte les prescriptions particulière y afférentes et donc conforme au PRAS ;

- vu la demande de dérogations aux dispositions planologiques :

au P.L. AN 166-16/2, article 4 (1 garage par logement < 150m²) :

- considérant que la demande propose un emplacement pour voiture alors que l'article 4 du P.L prévoit un garage par unité de logement < 150m² ;
- considérant que la demande prévoit de réaménager l'un des deux garage existant en un local pouvant contenir 21 vélos ;
- considérant l'aménagement d'un local fermé, sécurisé et commun permettant le stationnement de 21 vélos et la création de 2 autres locaux spécifiques pour le rangement de poussettes et vélos cargo ;
- considérant que l'emplacement pour 21 vélos correspond aux 21 chambres proposées dans la demande ;
- considérant que cette dérogation au P.L permet l'optimisation du projet demandé ;
- considérant que cette dérogation ne compromet pas les données essentielles du permis de lotir et que vu les motivations étagées plus haut celle-ci peut être accordée ;

au PPAS n°50-31, article 9 Titre II (zone de cour et jardin):

- considérant que la demande maintient la profondeur de terrasse telle qu'elle avait été autorisée dans le permis d'urbanisme délivré en 1988, en ce qu'elle présente une profondeur de 2 mètres à partir de la façade arrière ;
- considérant que le maintien de la terrasse autorisée permettrait d'offrir un espace extérieur pour les deux duplex prévus entre le rez jardin et le rez rue ;
- considérant que la pose d'un claustra en bois à une hauteur de 1.90m permet de séparer la zone de cour et jardin en deux parties privatives ;
- considérant que la terrasse telle que maintenue dans la demande n'est pas de nature à porter des nuisances aux qualités résidentielles des biens avoisinants ;
- considérant que cette dérogation peut être accordée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

au RRU Titre II, article 10 :

- considérant que la demande prévoit des surfaces éclairantes insuffisantes pour 3 chambres ainsi qu'une pièce de vie ;
- considérant que les chambres visées par cette dérogation sont situées en façade avant, au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage et que la pièce de vie à l'éclairage naturel déficient est situé dans le studio au 3^{ème} étage ;
- considérant que la demande vise à maintenir le caractère architectural de la façade en maintenant les baies existantes ;
- considérant que la surface éclairante déficiente n'est observée qu'à l'endroit des chambres à coucher et dès lors n'est pas de nature à compromettre les qualités de vie ni les normes d'habitabilité en vigueur,
- considérant que cette dérogation peut être accordée ;
- 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 à condition :

- de ne pas prévoir de système de rangement vertical pour les vélos.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1007/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marie-Louise 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Claude Evrard

Objet / Betreft: modifier la toiture d'une maison unifamiliale pour y ajouter 3 chambres supplémentaires

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°06-03 "Saint Quentin" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « CoBat 04 - Arrêté PPAS » en date du 2015-07-16 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant, au PRAS;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que le P.P.A.S. définit la situation du bien dans l'îlot 2 et en zone d'habitation prioritaire renforcée ; l'inscrit dans une zone de bâtiments principaux de catégorie I (comme bâtiment remarquable) à préserver ;
- considérant que le plan 4b du P.P.A.S. précise le gabarit pour ce bien à savoir un niveau semi-enterré, 2 niveaux existants sous corniche à conserver, une toiture à la mansard ;
- considérant que le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que le bien se trouve dans plusieurs zones de protection, l'une autour d'un bien classé dénommé « Hôtel Van Eetvelde » arrêté le 07/10/2010, l'autre dénommé « Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston » arrêté le 11/08/1993 ainsi que dans la zone UNESCO dénommé Palmerston ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/04/2021
- considérant que la demande vise à modifier la toiture d'une maison unifamiliale pour y ajouter 3 chambres supplémentaires;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants: article 14 du R.G.B.Q (toiture) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat et d'une association de quartier portant sur l'extension du gabarit au détriment des qualités patrimoniales du quartier et du bien, sur une affectation illicite ainsi que des réactions portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme;
- considérant que le bien étant repris dans plusieurs zones de protection cités ci-dessus et que la demande vise une transformation du gabarit et de sa toiture qui modifie les perspectives depuis ou vers le bien classé;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/05/2021 repris en annexe visant un avis défavorable sur la demande telle qu'introduite ;
- considérant que la description des lieux fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - le quartier dans lequel se situe le bien a une valeur patrimoniale incontestable (bâtiments à l'inventaire, classés, inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, en zone Zichee) ;
 - les immeubles du squares sont bordés d'une zone de recul destinée à l'aménagement de jardinets et délimitée par une grille ;
 - le tronçon où se situe la demande est caractérisé par une enfilade de bâtiments mitoyens, entre l'avenue Palmerston et la rue du Taciturne avec un front de bâtisse tourné vers les étangs du square formant un ensemble cohérent en matière de gabarit et de style ;
 - la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20/12/1875 ;
 - la parcelle sur laquelle porte la demande est particulièrement étroite avec une largeur de près de 5 mètres et y est implanté une maison avec un jardin orienté au Sud-est ;
 - la maison unifamiliale construite sur cette parcelle, de style éclectique est conçue en 1892 par l'architecte Henri Corr, sous la référence C.U TP16293;
 - la maison entre mitoyen présente un gabarit de trois niveaux hors sol dont le dernier est sous les combles, prolongé d'une annexe arrière de R+1+ toit plat;
 - la façade à rue est revêtue de briques rouges, rehaussée de pierre bleue, avec au +1 une logette axiale en menuiserie, au +2 une fenêtre comprise dans un mur pignon couvert d'une toiture à double versant s'imbriquant dans une toiture à double versant ;
 - la distribution spatiale des pièces de vie s'organise de part et d'autre d'une cage d'escalier centrale ;
 - la maison est relativement petite, vu sa faible largeur de façade, elle comprend 3 chambres et une salle de bain située à l'entresol ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- la description de la maison dans l'inventaire du patrimoine relève la particularité de sa cage d'escalier centrale qui est implantée parallèlement à la façade ;
- les constructions mitoyennes présentent un gabarit semblable avec un profil légèrement plus haut et plus profond ;
- la maison de droite présente une toiture à la mansard et celle de gauche une toiture à double versant précédée d'une partie plate bordant une large corniche débordante ;
- la situation existante de fait révèle que la façade avant a fait l'objet de remplacement de châssis ne respectant ni les divisions, section, couleur et nature des matériaux d'origine sans y avoir été autorisé ;
- la situation existante de fait relevée à travers le moteur de recherche internet fait état d'un salon de massage ouvert 24/24h occupant l'entièreté du bâtiment ;
- considérant que les actes et travaux envisagés par la demande sont les suivants :
 - démolition de la toiture existante ;
 - extension arrière du 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - réhausse d'un niveau supplémentaire visant un 4^{ème} étage ;
 - réalisation d'une toiture à mansard comprenant le 3^{ème} et le 4^{ème} étage ;
 - réalisation de lucarnes au 4^{ème} étage en façade avant et arrière ;
 - aménager deux chambres à chaque étage du 2^{ème} au 3^{ème} ;
 - aménager une salle de jeu au 4^{ème} étage ;
 - prolonger la cage d'escalier existante jusqu'au 4^{ème} étage ;
- considérant que le programme prévoit de rehausser et d'étendre la maison afin d'y ajouter deux chambres supplémentaire, deux salles de bain ainsi qu'une salle de jeu à l'étage sous lucarnes ;
- considérant qu'en matière d'affectation, la situation existante de droit est une maison unifamiliale ;
- considérant que la typologie du bien et du quartier est appropriée à une maison unifamiliale exclusivement ;
- considérant que la surface totale du bien est de 247m² est portée à 340m² par la demande ;
- considérant que la réhausse telle que proposée vise un volume contenant deux niveaux, dont le 3^{ème} contient deux chambres de part et d'autre de la cage d'escalier et un 4^{ème} niveau destiné à une salle de jeu ;
- considérant que la demande vise à rajouter une toiture à la mansard au-dessus du pignon dont une imposante lucarne entourée d'un parement blanc cassé/gris ;
- considérant que le bien visé par la demande est reprise comme construction remarquable au P.P.A.S ;
- considérant que la demande déroge au R.G.B.Q et plus précisément l'article 14 (toiture), en ce que le nouveau profil de la toiture à la Mansart propose un brisis doté d'une pente de 71,64° au lieu des 70° prescrit et d'une hauteur de 2.50m au lieu des 2.00 mètres prescrits ;
- considérant que la dérogation sollicitée s'appuie sur le fait qu'elle permet un meilleur raccordement avec le profil de la construction voisine ;
- considérant cependant qu'elle est contraire aux prescriptions du PPAS et plus particulièrement à l'art. 3.2.2.1 visant à préserver ses caractéristiques architecturales en tant que construction qualifiée de remarquable
- considérant que la réhausse et modifications envisagées en façade avant dénature le bien et porte atteinte à ses caractéristiques architecturales et dès lors en dérogation à l'art. 3.2.2.1 du P.P.A.S ;
- considérant que la lucarne déroge au RGBQ art. 24, en ce que sa largeur dépasse 1/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la lucarne telle que proposée constitue un impact visuel important depuis l'espace public et une figure insolite dans le paysage architectural du square ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que la lucarne telle que proposée rompt les proportions de la façade existante et écrase les caractéristiques patrimoniales du bien et constitue un impact visuel imposant depuis l'espace public et une figure insolite dans le paysage architectural du square
- considérant dès lors que cette réhausse nuit à la cohérence patrimoniale et esthétique de la maison ainsi que l'ensemble harmonieux du front bâti ;
- considérant que toute extension en toiture du bien serait de nature à dénaturer les caractéristiques typologiques de la maison, telles que reprises et détaillées dans la notice du bien reprise dans l'inventaire du patrimoine et qu'il convient de préserver et maintenir et valoriser ses qualités patrimoniales ;
- considérant que les dérogations au RGBQ aux art. 14 et 24 ainsi qu'au PPAAS art. 3.2.2.1 ne sont pas envisageables en façade avant ;
- considérant que la demande vise à rehausser la façade arrière sur deux niveaux supplémentaires au 3^{ème} et 4^{ème}, dont le dernier sous comble ;
- considérant que le rehaussement de façade empiète sur le toit plat du 2^{ème} visant à offrir une hauteur continue à la chambre existante ;
- considérant que sur le plan technique, la mise en œuvre de cette réhausse induit une reprise des charges au 2^{ème} étage qui aura un impact sur la lisibilité des espaces intérieurs ;
- considérant que le 4^{ème} étage est proposé sous un pan de toiture avec une lucarne ;
- considérant que la lucarne déroge au RGBQ art. 24, en ce que sa largeur dépasse 1/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la demande prévoit la pose d'un garde-corps vitré devant la baie de la lucarne et que le toit plat devant est inaccessible ;
- considérant que le nouveau volume proposé engendre une perte d'ensoleillement sur la parcelle mitoyenne la moins profonde ;
- considérant que la lucarne telle que proposée ne s'intègre pas à la composition de la façade telle que proposée ;
- considérant que la dérogation à l'article 24 du RGBQ n'est pas envisageable ;
- considérant que ces deux nouveaux étages proposés seront desservis par la prolongation de la cage d'escalier existante ayant un impact sur la façade arrière par la création d'une baie vitrée ;
- considérant que les normes d'habitabilités sont conformes au titre II du RRU au détriment des qualités patrimoniales inhérentes au bien ;
- considérant que les transformations envisagées par la demande nuisent pleinement à l'environnement architectural remarquable et au paysage urbain et paysager qui caractérisent le Quartier des Squares et la zone tampon Unesco retenue par le Comité du Patrimoine Mondial autour de l'Hôtel van Eetvelde ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B952/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Beffroi 42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Lars Ruberg

Objet / Betreft: isoler la toiture à double versant d'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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte étant donné qu'ils ne visent pas de modification de la structure du bâtiment ;
- 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.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/11/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à isoler la toiture à double versant d'une maison unifamiliale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat portant sur l'impact des travaux visés par la demande sur l'immeuble mitoyen et plus spécifiquement sur son logement situé sous comble éclairé par des fenêtres de toitures sur les deux versants ;
- considérant que l'installation de l'isolation par l'extérieur tel que proposé dans la demande augmente de 0.25m le profil de la toiture existante et dès lors n'est pas de nature à réduire l'éclairage de l'habitation mitoyenne sous comble (sis n°44) ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - la rue est bordée de maisons unifamiliales conçues entre 1897 et 1911, dans un style cohérent et de gabarit semblables avec une moyenne d'un rez + 2 à 3 étages ;
 - à front de rue, la maison unifamiliale entre mitoyens a un gabarit de 3 niveaux hors sol recouvert par une toiture à double versant ;
 - les deux maisons mitoyennes présentent du côté rue un gabarit identique pour celle de gauche (n°40) et plus bas de près de 2.50m pour celle de droite (n°44);
 - les faîtes existants de part et d'autre du bien visé par la demande sont discontinus ;
 - la profondeur de construction de la maison est dépassée de plus de 3 mètres par le bien situé à gauche et dépasse de près de 0.35m celui de droite ;
 - la situation existante de droit est référencée par un permis d'urbanisme délivré le 14/01/1902, référence TP 7351 pour la construction d'une maison unifamiliale ;
- considérant que le projet vise à isoler la toiture existante par l'extérieur de manière à améliorer les performances énergétiques de la maison unifamiliale ;
- considérant que les actes et travaux prévoient :
 - l'enlèvement des tuiles existantes ;
 - la pose d'une isolation sur la charpente existante sous forme de panneaux d'une épaisseur de 0.10m ;
 - la pose de nouvelles tuiles en terre cuite de couleur rouge ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 6 en ce que le profil de la nouvelle toiture dépasse celui de la maison la plus haute située à gauche ;
- considérant que l'installation de l'isolation et des tuiles telle que proposée vise une épaisseur supplémentaire de 0.25m par rapport à la situation existante ;
- considérant dès lors que le profil du versant avant tel que proposé dépasse de 0.25m le profil du versant avant de la construction mitoyenne la plus haute ;
- considérant que le faîte et le versant arrière tels que proposés s'inscrit en deçà du faîte et versant arrière de la construction mitoyenne la plus haute et n'aura pas d'incidence majeure sur la construction la plus basse ;
- considérant que la demande s'inscrit dans le contexte et dessine une toiture qui préserve la légère rupture de hauteur du faîte en léger escalier entre les maisons mitoyennes ;
- considérant que ces travaux seront quasi imperceptibles depuis l'espace public ;
- considérant que l'isolation proposée est composée de panneaux de type sarking qui permet d'optimiser une isolation continue assurant la protection des gîtes de la toiture ;
- considérant que les tuiles proposées sont de couleur rouge, de même ton que les tuiles actuelles et celles des maisons mitoyennes ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la maison ;
- considérant que cette demande permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison ;
- considérant que cette dérogation est acceptable,
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- 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.

La dérogation au RRU en ce qui concerne le Titre I article 6, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C343/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Comtesse de Flandre 12 1020 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Rénover un immeuble de 3 logements (régularisation) :

- isoler la façade arrière avec modification des baies du rez et remplacement des menuiseries extérieures ;
- rafraîchir la façade avant et pose de gardes-corps aux fenêtres ;
- remplacer le plancher de la 3ème travée du rez-de-chaussée ;
- modifier la répartition des logements sans toucher au volume.

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

10

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

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

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

- considérant que le bien se situe en Zone de Forte Mixité du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
- considérant que la demande vise à Rénover un immeuble de 3 logements (régularisation) ; isoler la façade arrière avec modification des baies du rez-de-chaussée et remplacer des menuiseries extérieures ; rafraîchir la façade avant et poser de garde-corps aux fenêtres ; remplacer le plancher de la 3ème travée du rez-de-chaussée ; modifier la répartition des logements sans toucher au volume ;
- vu l'avis du SIAMU favorable conditionnel du 21/04/2021 ;
- considérant que le bâtiment comporte actuellement trois logements dont le plus grand est aménagé en un duplex entre l'entresol cave et le bel étage et que ce logement ne dispose pas de circulation verticale privative ;
- considérant que le projet propose de changer l'utilisation de l'entresol de pièces d'habitation en caves collectives (local vélo-poussette) et caves à l'usage du propriétaire pour le stockage de matériel d'entretien pour l'immeuble ;
- considérant que le logement du bel-étage est réaménagé en logement une chambre disposant de qualités d'habitabilité satisfaisantes ;
- considérant que le logement du premier étage est également réaménagé et qu'il dispose de qualités d'habitabilité satisfaisantes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que le logement du deuxième étage est étendu sous les combles de l'immeuble de manière à aménager un I-duplex de deux chambres aux qualités d'habitabilité satisfaisantes ;

AVIS FAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P167/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Pérou 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Coomans de brachène - Brassinne Geoffroy - Laetitia

Objet / Betreft: construire 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:

11

- 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 Permis de lotir (P.L.) avenue du Pérou (n°AN12 : lot n°2, délivré le 12/05/1962) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- 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 la demande a été introduite en date du 17/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2021 ;
- 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 : application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 12 ;
- vu l'absence de réaction réactions à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 19/04/2021 ;
- considérant que le projet est repris dans le permis de lotir AN12 ; que la construction de type villa est jumelé à celle du voisin n°51 ;
- considérant que la demande vise la construction d'une maison unifamiliale 3 façades ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que celle-ci présente un gabarit de rez+2 avec sous-sol et toiture partiellement à la mansard ;
- considérant que le front de bâtisse respecte un recul de 5m par rapport à l'alignement, conformément aux prescriptions du P.L ;
- considérant que la maison à une largeur de 7m, une profondeur de 15m et respecte un recul latéral de 3m ;
- considérant que l'entrée de la maison se fait par la façade latérale ;
- considérant que le garage sera implanté au sous-sol et que l'accès se fera par une pente de 24% ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre VIII, art.3 en ce que la pente maximale de l'accès garage doit être égale à 4 cm/m sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
- considérant que le projet déroge également au P.L. (gabarit) en ce que la construction doit être composé d'un rez-de-chaussée bas à usage de hall d'entrée, garage et locaux accessoires ;
- considérant que le projet n'est pas conforme au P.L. (zone de recul) en ce que les pentes d'accès aux garages ne sont pas autorisés dans la zone de recul ;
- considérant que le maître d'ouvrage sollicite ces dérogations afin de privilégier une façade complète et de minimiser l'impact de la porte de garage depuis la rue ;
- considérant que plusieurs maisons de la rue proposent l'accès au garage par une rampe ;
- considérant que cette disposition permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en ce que les pièces de vie au rez-de-chaussée seront ouvertes sur le jardin ;
- considérant de ce qui précède que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au P.L. (toiture) en ce que la toiture à la mansard doit être composée de 3 versants d'inclinaison normale et respectant le même gabarit de toiture que la construction jumelée ;
- considérant que les lucarnes ne sont pas conformes au Permis de lotir en ce qu'elles dépassent la hauteur limitée à 1,25m et que celles situés en façade avant et arrière dépassent la moitié de la largeur de la façade ;
- considérant qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au profil de la toiture ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la toiture à la mansard est interrompue en partie supérieur afin d'aménager un volume comprenant un jardin d'hiver et un local technique ;
- considérant que le jardin d'hiver sera complètement vitré par des châssis en aluminium noir mat structuré ;
- considérant que le local technique sera recouvert de bardage en bois de ton noir ;
- considérant que les murs mitoyens seront recouverts d'ardoises naturelles identiques à la toiture du projet et de celle du voisin n°51 ;
- considérant que le projet prévoit également d'aménager une terrasse dans le prolongement du jardin d'hiver ;
- considérant que le relief de la toiture servira de garde-corps à cette terrasse ;
- considérant que le volume projeté en toiture ne dépasse pas en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine ; qu'il s'inscrit dans le profil fictif de la toiture à la mansard afin de minimiser l'impact visuelle depuis la rue ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que l'habitation sera pourvue d'une citerne d'eaux pluviales de 5000 litres ;
- considérant que le projet déroge au R.B., art.52 en ce qu'il prévoit une construction bois et que les murs doivent être prévu en briques ;
- considérant que les façades seront recouvertes de briques de parement de ton rouge et les menuiseries seront en bois de ton noir ;
- considérant que les matériaux choisis, s'intègrent aux bâtiments environnants ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (superficie éclairante) en ce que les chambres 2 et 4 présentent une superficie éclairante de 2,3m² pour 12,8m² (min 2,56m²) ;
- considérant que cette dérogation est minime, dès lors qu'elle est acceptable ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au permis de lotir, au R.R.U., au R.R.U., Titre II, art.10 (superficie éclairante), au R.R.U., Titre VIII, art.3 et au R.B sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1094/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 223 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sama developpement

Objet / Betreft: apporter des transformations intérieures à un commerce (centre de bien être) situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement et étendre ce commerce en vue d'aménager un espace piscine thérapeutique

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

Réactions / Reacties: 16 + 1 hors délai

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations intérieures à un commerce (centre de bien être) situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement et étendre ce commerce en vue d'aménager un espace piscine thérapeutique ;
- considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. L197/2021), introduite le 23/02/2021, ayant pour objet "transformation et extension 'un centre de bien-être existant - installation d'une piscine jacuzzi hammam sauna" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

- vu les 17 réactions à l'enquête publique portant notamment sur les nuisances qu'un tel projet engendrerait pour un bâtiment d'habitation, la réduction de la surface du jardin et le non-respect du règlement de copropriété de l'immeuble ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Hôtel Solvay » avenue Louise 224 ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la présente demande vise à transformer et agrandir le centre de bien être existant en vue d'y aménager un jacuzzi, hammam, sauna et une piscine thérapeutique ;
- considérant que le nouveau centre se développera sur 194m² et pourra accueillir jusqu'à 8 personnes ;
- considérant qu'il sera aménagé comme suit :
 - rez-de-chaussée : salle d'accueil, salle de massage, salle de détente-spa avec piscine, jacuzzi, hammam, sauna et local technique ;
 - mezzanine : salle de massage ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée abritant la piscine thérapeutique est prévu sous forme de véranda et empiétera sur la terrasse existante et sur une partie du jardin ;
- considérant que le jardin conserve 56% de sa surface en pleine terre ;
- considérant que cette extension ne dépasse pas en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle ;
- considérant que les rez-de-chaussée des parcelles voisines (n°221 et n°225) sont entièrement bâtis ;
- considérant que celle-ci est prévue contre le mur mitoyen gauche ;
- considérant que la construction de l'annexe n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que la véranda sera en partie vitrée afin de bénéficier des vues vers le jardin ;
- considérant que sa toiture est prévue en verre sablé et en panneaux opaque afin de ne pas générer de vue vers les appartements ;
- considérant qu'une ventilation mécanique sera installée sur la façade arrière de la véranda ;
- considérant que le projet prévoit d'intégrer cette ventilation dans un caisson acoustique afin de réduire les nuisances sonores ;
- considérant que le soupirail de sous-sol arrière sera remplacé par un conduit de ventilation naturel sortant dans la toiture de la véranda ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- 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 à condition :

- de garantir un accès aisé au jardin pour son entretien.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 02/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M342/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Madeleine 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Installer une toilette publique

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/05/2021

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be