



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1172/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée de Haecht 1315 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TotalEnergies Belgium - S.A.

Objet / Betreft: placer une cabine haute tension, des armoires électriques et 2 bornes de recharges pour véhicules électriques

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

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:

1

- 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 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- 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'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à placer une cabine haute tension et des armoires électriques et deux bornes de recharges pour voitures électriques ;
- considérant la demande de modification d'un permis d'environnement de classe 1B (réf PE de base : H635/2017 et réf. Mod P.E. n°1821332.),



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

introduite le 05/11/2021, ayant pour objet "Modifier les installations classées en ajoutant des batteries stationnaires d'accumulateurs de 400 kW et d'un transformateur statique de 1000 kVA" est en cours d'instruction auprès de Bruxelles Environnement;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que les deux bornes de recharges et leurs installations techniques sont implantées sur le site d'une pompe à essence ;
- considérant que la nouvelle cabine à haute tension et deux armoires électriques sont implantées sur un espace non bâti de cette pompe à essence ;
- considérant que cette espace rencontre la définition de la zone de cours et jardin du RRU : « partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral » ;
- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que seules les constructions d'agrément et de décoration y sont autorisées ;
- considérant dès lors que le projet déroge au RRU, Titre I, Art.12 (aménagement des zones de cours et jardins)
- considérant que le projet se situe en zone d'entreprise en milieu urbain ;
- considérant que cette zone de pleine terre est contiguë à la pompe à essence ;
- considérant que cette zone n'a pas vocation à être un lieu d'agrément et/ou de décoration ;
- considérant que la cabine à haute tension ne représente que 8,9m² ;
- considérant que cette zone est toujours couverte à plus de 50% d'une surface perméable (gazon), conformément à l'article 13 du titre I du RRU ;
- considérant que ces éléments techniques sont nécessaires à la création des bornes de recharge ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que cette cabine haute tension sera utilisée afin de placer des bornes de recharges à usages des voitures électriques ;
- considérant que ces bornes de recharge s'inscrivent dans une politique environnementale de la Région Bruxelloise de promouvoir l'utilisation de véhicules électriques pour ses habitants ;
- considérant, qu'à ce jour, la Région manque de bornes de recharges pour véhicules électriques ;
- considérant dès lors que la demande s'inscrit dans une démarche de transition écologique ayant pour but de promouvoir l'utilisation d'énergie plus propre ;
- 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.

La dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1101/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Croix de Guerre 94 1120 Bruxelles
Rue de Heembeek 111 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Natural Pharma - S.R.L.

Objet / Betreft: transformer une partie du rez-de-chaussée de bureau en pharmacie (mise en conformité) et placer une place de parking PMR en zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones de forte mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/08/21 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée d'un bureau vers un commerce (pharmacie) , et de modifier les baies en façade avant ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le placement de 3 enseigne dont un totem » est en cours d'instruction ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 6/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 9/11/2021, portant les références 2021.0791 ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 11 du R.R.U. en ce qu'il prévoit d'imperméabiliser une partie de la zone de recul afin d'y placer une place de parking PMR;
- considérant que le projet déroge au titre VIII, article 4 du R.R.U. en ce que la place de parking situé en dehors de la voie publique, n'est pas couverte, et ce en l'absence d'un PPAS, ou d'un Permis de lotir ;
- considérant qu'il n'y a pas de règlement communal d'urbanisme, ou de règlement d'urbanisme édicté sur cette partie du territoire qui autorise de transformer cette zone en espace de stationnement ;
- considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- considérant qu'il est important, tant en terme d'aménagement urbain qu'en terme d'écoulement des eaux pluviales et de lutte contre le réchauffement climatique, de favoriser la préservation des zones de pleine terre ;
- considérant que d'autres emplacements de parking ont déjà été autorisées et que, si le souhait de disposer d'une place de parking PMR est légitime afin de faciliter l'accès PMR à l'établissement, il convient dès lors de transformer une place de parking existante en emplacement PMR ;
- considérant dès lors que ces dérogations au titre I, article 11 du R.R.U. et au titre VIII, article 4 ne sont pas acceptables;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que la pharmacie s'est implantée à côté d'une maison médicale installée sur place depuis au moins l'année 2020, mais qu'aucune demande de permis d'urbanisme pour le changement d'affectation d'un bureau vers un équipement pour ce centre de santé n'a, à ce jour, encore été introduit au service de l'urbanisme compétent ;
- vu la présence d'une maison de repos au numéro 90 de la même rue ;
- considérant dès lors qu'une pharmacie implantée à cet endroit est idéal pour les patients de la maison médicale, et pour les résidents de la maison de repos voisine ;
- considérant dès lors que ce type de commerce s'implante bien à cet endroit ;
- considérant que la superficie du commerce (180m²) est conforme au Plan régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) (max 200 m²) ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que dans la zone de recul, une rampe d'accès améliorant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est prévue ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que l'arrière du bâtiment servira de bureau accessoire au commerce de détail ;
- considérant que pour ce faire, le projet prévoit de créer une ouverture entre les deux volumes, créant un accès moyennant un petit escalier et une porte ;
- considérant que la demande vise à prolonger les 5 baies existantes en façade avant pour placer 4 fenêtres allant jusqu'au sol ainsi que la porte d'entrée vitrée, et ce afin de permettre plus de visibilité du commerce et apporter plus de lumière naturelle au sein de ce commerce ;
- considérant que le projet prévoit 5 nouveaux châssis en aluminium bleu RAL 5011, identiques à ceux existants en terme de division et de couleur que ceux dans la situation existante ;
- considérant que ces baies ont conservé leur largeur d'origine, et s'intègrent donc correctement dans la composition de la façade ;
- considérant que les baies sont recouvertes par des volets en aluminium de couleur bleu RAL 5011 ;
- considérant que la couleur correspond au couleurs des châssis existants au étages et s'intègrent donc dans la continuité de la façade ;
- considérant que ces caissons ont une épaisseur de 18cm, mais que ceux-ci sont placés dans l'épaisseur des baies, afin de ne pas dépasser le 12 cm des éléments en saillie par rapport au front de bâtisse, conforme au titre I, article 10 du R.R.U. ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- supprimer la place de parking en zone de recul ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

Réf. / Ref.: W1187/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Waterloolaan 2A 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: KUWAIT PETROLEUM (Belgium) - N.V.

Objet / Betreft: Uitbreiden van het bestaande shopgebouw en plaatsen van een hoogspanningscabine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/12/2021 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

Voor zowel de stedenbouwkundige vergunning als de milieuvergunning :

- Gezien het goed zich bevindt in een structurerende ruimte en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;
- Gezien het project tot doel heeft het bestaande shopgebouw aan het servicestation uit te breiden en een hoogspanningscabine te plaatsen;
- Overwegende dat het een gemengde vergunningsaanvraag betreft (stedenbouwkundige en milieuvergunning); dat de milieuvergunning van klasse B een effectenrapport vereist;
- Overwegende dat het project voor advies is voorgelegd aan de volgende instanties: Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) en Brussel Mobiliteit (BM);
- Overwegende dat de aanvraag niet is vrijgesteld van het advies van de DBDMH krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
- Gelet op het gunstig advies onder voorwaarden van de DBDMH van 16/12/2021, ref. CP.1998.0405/4;
- Gelet op het ongunstig advies van BM, ontvangen op 10/01/2022, instantie bevoegd voor het beheer van de Waterloolaan, wegens de onverenigbaarheid van het project met de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning die dezelfde instantie heeft ingediend voor de heraanleg van de laan van gevel tot gevel en waarvoor de vergunning binnenkort zal worden afgegeven;
- Gelet op de brief van BM, ontvangen op 31/01/2022, die optreedt als eigenaar en beheerder van de wegenis van de kleine ring, waarin BM bezwaar maakt tegen deze stedenbouwkundige vergunning wegens de voornoemde reden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Gezien de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen wordt krachtens:
 - Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist
 - Toepassing van het algemene voorschrift 0.9. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) : Vrijwaringclausule (<20%);
- Gezien de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen, krachtens artikel 175/20§2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
 - Toepassing van het bijzondere voorschrift 21. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch en esthetische waarde of stadsverfraaiing (GCHEWS)
- Overwegende dat er 5 bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 22/12/2021 tot 20/01/2022; dat deze voornamelijk betrekking hebben op :
 - de onverenigbaarheid van de permanente aard van de uitbreiding van de installaties en constructies van de benzinepomp met de functionele en erfgoedrechtelijke context van de wijk;
 - alsook met de toekomstige aanleg van de Waterloolaan tussen de Naamsepoort en de Louizalaan, waarvoor de aanvraag momenteel wordt onderzocht en in verband waarmee de overlegcommissie op 7 juli 2021 een gunstig advies heeft verleend
- Overwegende dat de ingediende reacties coherente en solide argumenten vormen die gebaseerd zijn op de geldende regelgeving;

Beschrijving van de aanvraag

- Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een bestaande shop bij een servicestation betreft;
- Overwegende dat het bestaande servicestation met zijn pompen, tanks, luifelkolommen, vulpunten en verluchtingen behouden blijven; dat alle overige koterijen worden verwijderd; dat een hoogspanningscabine naast de shop is geplaatst;
- Overwegende dat de bestaande luifel wordt opgewaardeerd en voorzien van fotovoltaïsche zonnepanelen; dat deze worden geplaatst op de bestaande gootstructuur; dat de bestaande plexiglazen koepels hiervoor worden weggenomen;
- Overwegende dat aan de achterzijde van de shop en de hoogspanningscabine een betonnen wand wordt voorzien, even hoog als de shop; dat tegen deze wand verticale, houten planken worden geplaatst tot op de hoogte van de onderkant van de luifel;
- Overwegende dat de bestaande verharding, het terreinniveau en de circulatie op het terrein ongewijzigd blijven;

Context van de aanvraag

- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de voortzetting van een exploitatie die in 1966 werd voorzien en waarvoor de exploitatievergunning meermaals werd verlengd; dat de laatste verlenging van de vergunning, in 2015, werd beperkt tot een periode van 7 jaar met het oog op een studie voor de heraanleg van de laan die destijds werd gevoerd; dat de Stad Brussel alsook verschillende handelaars en exploitanten binnen de perimetreer bij de regering beroep hebben ingesteld tegen de verlenging van dit exploitatierecht;
- Overwegende dat Brussel Mobiliteit, eigenaar en beheerder van deze gewestweg, op 2 mei 2019 een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend voor de heraanleg van het deel van de kleine ring tussen de Louizalaan en de Naamsepoort; dat deze aanvraag van vergunning, die momenteel wordt onderzocht, op 7 juli 2021 een gunstig advies heeft gekregen van de overlegcommissie; dat het een prioritair project betreft;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Overwegende dat voornoemde aanvraag tot heraanleg van de laan voorziet in de verwijdering van de benzinepomp, daar ze onverenigbaar is met de aanleg van het tweerichtingsfietspad en met de nieuwe voetgangersruimten die op deze locatie zijn gepland; dat het behoud ervan de grondinname van deze nieuwe inrichtingen in gevaar zou brengen en aanleiding zou geven tot bijkomend verkeer ter bevoorrading van de benzinepomp dat het fietspad zou kruisen, waardoor de veiligheid van de fietsers in gevaar zou worden gebracht;
- Overwegende dat de Waterloolaan de grens vormt van een wijk met een hoge erfgoedwaarde; dat de benzinepomp gelegen is tegenover een homogeen en samenhangend bouwkundig geheel dat bestaat uit verschillende panden die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat de aanwezigheid van deze installatie afbreuk doet aan de globale esthetiek van het geheel;
- Overwegende dat de benzinepomp bijna vlak tegenover de Milaandoorgang is gelegen, die vanaf de laan toegang verleent tot het Egmontpark en deel uitmaakt van de beschermde site van het park; dat de grootte, de materialen, de algemene esthetiek en de functie van de benzinepomp in een dergelijke context ongepast zijn;
- Overwegende dat de exploitatie en de constructies van de pomp (zowel de bestaande constructies als die welke het voorwerp zijn van deze vergunningsaanvraag) tot gevolg hebben dat de bestaande openbare ruimte en de omgeving ervan worden aangetast en aanzienlijke schade toebrengen aan de kwaliteit van het betrokken stedelijk landschap;
- Overwegende, bovendien, dat de gevraagde werken, installaties en activiteiten aanzienlijke visuele, geluids- en geurhinder veroorzaken die niet hoort bij de functies van de aangrenzende gebouwen die een bestemming hebben van bewoning, hotelaccommodatie, standingvolle handelszaken voor toeristen noch bij de hoofdingang van het Egmontpark;
- Overwegende dat in het kader van de toekomstige aanleg van de Waterloolaan de aanwezigheid van deze installatie niet op haar plaats is, dat ze op aanzienlijke wijze afbreuk zou doen aan de kwaliteit van de geplande stedelijke ruimte en een aanslag zou vormen op de erfgoedkwaliteiten ervan;

Wat betreft de overeenstemming van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning met het GBP

- Overwegende dat uit het bovenstaande blijkt dat de vergunningsaanvraag duidelijk in tegenspraak is met het beginsel van goede ruimtelijke ordening en dat, bijgevolg, niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de algemene voorschrift 0.9;
- Overwegende dat het project niet beantwoordt aan de vereisten van bijzonder voorschrift 21 van het GBP betreffende de goederen gelegen in GCHEWS, daar het project, als gevolg van zijn ligging, constructies, grootte en functie, in tegenspraak is met het behoud van de bouwkundige kwaliteit en de esthetische waarde van de goederen die in de directe omgeving ervan zijn gelegen;
- Overwegende dat het project niet beantwoordt aan de vereisten van bijzonder voorschrift 24 van het GBP betreffende de interventies in structurerende ruimten; dat het project aanleiding zou geven tot een wijziging van de bestaande feitelijke toestand zonder echter de kwaliteit van het stedelijk landschap te verbeteren;

Conclusies

- Gelet op het bezwaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, via Brussel Mobiliteit, die zowel eigenaar als beheerder van gewestwegen is, tegen de uitvoering van het project, betekend in een brief met datum 31/01/2022;
- Overwegende bijgevolg dat de aanvrager van de vergunning niet in staat is de gevraagde vergunning uit te voeren;
- Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, het project niet past bij de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en in strijd is met het principe van de goede ruimtelijke ordening;

ONGUNSTIG 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: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: W1137/2021 (IPE)

Adresse / Adres:
Waterloolaan 2A 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Q8 - KUWAIT PETROLEUM BELGIUM NV - N.V.

Objet / Betreft: Uitbating van een tankstation

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/12/2021 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

Voor zowel de stedenbouwkundige vergunning als de milieuvergunning :

- Gezien het goed zich bevindt in een structurerende ruimte en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;
- Gezien het project tot doel heeft het bestaande shopgebouw aan het servicestation uit te breiden en een hoogspanningscabine te plaatsen;
- Overwegende dat het een gemengde vergunningsaanvraag betreft (stedenbouwkundige en milieuvergunning); dat de milieuvergunning van klasse B een effectenrapport vereist;
- Overwegende dat het project voor advies is voorgelegd aan de volgende instanties: Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) en Brussel Mobiliteit (BM);
- Overwegende dat de aanvraag niet is vrijgesteld van het advies van de DBDMH krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
- Gelet op het gunstig advies onder voorwaarden van de DBDMH van 16/12/2021, ref. CP.1998.0405/4;
- Gelet op het ongunstig advies van BM, ontvangen op 10/01/2022, instantie bevoegd voor het beheer van de Waterloolaan, wegens de onverenigbaarheid van het project met de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning die dezelfde instantie heeft ingediend voor de heraanleg van de laan van gevel tot gevel en waarvoor de vergunning binnenkort zal worden afgegeven;
- Gelet op de brief van BM, ontvangen op 31/01/2022, die optreedt als eigenaar en beheerder van de weg en de kleine ring, waarin BM bezwaar maakt tegen deze stedenbouwkundige vergunning wegens de voornoemde reden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Gezien de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen wordt krachtens:
 - Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist
 - Toepassing van het algemene voorschrift 0.9. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) : Vrijwaringclausule (<20%);
- Gezien de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen, krachtens artikel 175/20§2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
 - Toepassing van het bijzondere voorschrift 21. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch en esthetische waarde of stadsverfraaiing (GCHEWS)
- Overwegende dat er 5 bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 22/12/2021 tot 20/01/2022; dat deze voornamelijk betrekking hebben op :
 - de onverenigbaarheid van de permanente aard van de uitbreiding van de installaties en constructies van de benzinepomp met de functionele en erfgoedrechtelijke context van de wijk;
 - alsook met de toekomstige aanleg van de Waterloolaan tussen de Naamsepoort en de Louizalaan, waarvoor de aanvraag momenteel wordt onderzocht en in verband waarmee de overlegcommissie op 7 juli 2021 een gunstig advies heeft verleend
- Overwegende dat de ingediende reacties coherente en solide argumenten vormen die gebaseerd zijn op de geldende regelgeving;

Beschrijving van de aanvraag

- Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een bestaande shop bij een servicestation betreft;
- Overwegende dat het bestaande servicestation met zijn pompen, tanks, luifelkolommen, vulpunten en verluchtingen behouden blijven; dat alle overige koterijen worden verwijderd; dat een hoogspanningscabine naast de shop is geplaatst;
- Overwegende dat de bestaande luifel wordt opgewaardeerd en voorzien van fotovoltaïsche zonnepanelen; dat deze worden geplaatst op de bestaande gootstructuur; dat de bestaande plexiglazen koepels hiervoor worden weggenomen;
- Overwegende dat aan de achterzijde van de shop en de hoogspanningscabine een betonnen wand wordt voorzien, even hoog als de shop; dat tegen deze wand verticale, houten planken worden geplaatst tot op de hoogte van de onderkant van de luifel;
- Overwegende dat de bestaande verharding, het terreinniveau en de circulatie op het terrein ongewijzigd blijven;

Context van de aanvraag

- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de voortzetting van een exploitatie die in 1966 werd voorzien en waarvoor de exploitatievergunning meermaals werd verlengd; dat de laatste verlenging van de vergunning, in 2015, werd beperkt tot een periode van 7 jaar met het oog op een studie voor de heraanleg van de laan die destijds werd gevoerd; dat de Stad Brussel alsook verschillende handelaars en exploitanten binnen de perimeter bij de regering beroep hebben ingesteld tegen de verlenging van dit exploitatierecht;
- Overwegende dat Brussel Mobiliteit, eigenaar en beheerder van deze gewestweg, op 2 mei 2019 een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend voor de heraanleg van het deel van de kleine ring tussen de Louizalaan en de Naamsepoort; dat deze aanvraag van vergunning, die momenteel wordt onderzocht, op 7 juli 2021 een gunstig advies heeft gekregen van de overlegcommissie; dat het een prioritair project betreft;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Overwegende dat voornoemde aanvraag tot heraanleg van de laan voorziet in de verwijdering van de benzinepomp, daar ze onverenigbaar is met de aanleg van het tweerichtingsfietspad en met de nieuwe voetgangersruimten die op deze locatie zijn gepland; dat het behoud ervan de grondinname van deze nieuwe inrichtingen in gevaar zou brengen en aanleiding zou geven tot bijkomend verkeer ter bevoorrading van de benzinepomp dat het fietspad zou kruisen, waardoor de veiligheid van de fietsers in gevaar zou worden gebracht;
- Overwegende dat de Waterloolaan de grens vormt van een wijk met een hoge erfgoedwaarde; dat de benzinepomp gelegen is tegenover een homogeen en samenhangend bouwkundig geheel dat bestaat uit verschillende panden die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat de aanwezigheid van deze installatie afbreuk doet aan de globale esthetiek van het geheel;
- Overwegende dat de benzinepomp bijna vlak tegenover de Milaandoorgang is gelegen, die vanaf de laan toegang verleent tot het Egmontpark en deel uitmaakt van de beschermde site van het park; dat de grootte, de materialen, de algemene esthetiek en de functie van de benzinepomp in een dergelijke context ongepast zijn;
- Overwegende dat de exploitatie en de constructies van de pomp (zowel de bestaande constructies als die welke het voorwerp zijn van deze vergunningsaanvraag) tot gevolg hebben dat de bestaande openbare ruimte en de omgeving ervan worden aangetast en aanzienlijke schade toebrengen aan de kwaliteit van het betrokken stedelijk landschap;
- Overwegende, bovendien, dat de gevraagde werken, installaties en activiteiten aanzienlijke visuele, geluids- en geurhinder veroorzaken die niet hoort bij de functies van de aangrenzende gebouwen die een bestemming hebben van bewoning, hotelaccommodatie, standingvolle handelszaken voor toeristen noch bij de hoofdingang van het Egmontpark;
- Overwegende dat in het kader van de toekomstige aanleg van de Waterloolaan de aanwezigheid van deze installatie niet op haar plaats is, dat ze op aanzienlijke wijze afbreuk zou doen aan de kwaliteit van de geplande stedelijke ruimte en een aanslag zou vormen op de erfgoedkwaliteiten ervan;

Wat betreft de overeenstemming van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning met het GBP

- Overwegende dat uit het bovenstaande blijkt dat de vergunningsaanvraag duidelijk in tegenspraak is met het beginsel van goede ruimtelijke ordening en dat, bijgevolg, niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de algemene voorschrift 0.9;
- Overwegende dat het project niet beantwoordt aan de vereisten van bijzonder voorschrift 21 van het GBP betreffende de goederen gelegen in GCHEWS, daar het project, als gevolg van zijn ligging, constructies, grootte en functie, in tegenspraak is met het behoud van de bouwkundige kwaliteit en de esthetische waarde van de goederen die in de directe omgeving ervan zijn gelegen;
- Overwegende dat het project niet beantwoordt aan de vereisten van bijzonder voorschrift 24 van het GBP betreffende de interventies in structurerende ruimten; dat het project aanleiding zou geven tot een wijziging van de bestaande feitelijke toestand zonder echter de kwaliteit van het stedelijk landschap te verbeteren;

Conclusies

- Gelet op het bezwaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, via Brussel Mobiliteit, die zowel eigenaar als beheerder van gewestwegen is, tegen de uitvoering van het project, betekend in een brief met datum 31/01/2022;
- Overwegende bijgevolg dat de aanvrager van de vergunning niet in staat is de gevraagde vergunning uit te voeren;
- Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, het project niet past bij de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en in strijd is met het principe van de goede ruimtelijke ordening;

ONGUNSTIG 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: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

Réf. / Ref.: T1136/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
de Tyraslaan 51 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: AXIMA REFRIGERATION - N.V. (Natalie DEWULF)

Objet / Betreft: in overeenstemming brengen van diverse wijzigingen betreffende: de afbraak van een gebouw, de bouw van een extra volume aan de voorgevel, de toevoeging van garagedeuren, de gevelbekleding, de verharding van het perceel, het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen, de bouw van stormbekken en plaatsen van koolwaterstofafscheider.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/12/2021 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

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 typische woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing in het lint voor handelskernen en in structurerende ruimten van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;

- Overwegende dat de aanvraag voor een bouwvergunning gericht is op in overeenstemming brengen van diverse wijzigingen betreffende: de afbraak van een gebouw, de bouw van een extra volume aan de voorgevel, de toevoeging van garagedeuren, de gevelbekleding, de verharding van het perceel, het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen, de bouw van stormbekken en het plaatsen van een koolwaterstofafscheider ;

- Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 09/12/2021 met kenmerk T.1982.2417/10 ;

- Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :

- Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengde project ;
- Toepassing van artikel 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Toepassing van artikel. 126 §11. al2 van het brussels wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) : afwijking van artikel.13 Behoud van een doorlaatbare oppervlakte van Titel I van het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).
- Overwegende dat geen bezwaar wordt ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 22/12/2021 en 20/01/2022 ;
- Overwegende dat het herbouwde volume van 37 m² aan de voorgevel voor gebruik van de showroom geen nadeel betekent voor de directe omgeving en dat het past in de omliggende bebouwde context;
- Overwegende dat de wijzigingen aan de voorgevel (vervanging van een bekleding door een glazen vliesgevel, vervanging van een witte metalen bekleding door lichtgrijze geïsoleerde panelen en de realisatie van industriële garagedeuren) bedoeld zijn om het gebouw aan te passen aan het nieuwe gebruik ervan en dat zij overeenstemmen met de architectonische kenmerken van het gebouw en zijn omgeving;
- Overwegende dat het waterdicht maken van de circulatiezones op het perceel over een extra oppervlakte van 955 m² in afwijking van titel I artikel 13 van de GSV bedoeld is om het terrein aan te passen aan het nieuwe gebruik ervan en dat er rond de periferie van het terrein nog stukken volle grond zijn om de doorsijpeling van regenwater mogelijk te maken;
- Overwegende dat men van plan is regenwater op te slaan met behulp van een stormbekken van 35 m³ in plaats van het minimale stormbekken van 24 m³, en dit ter compensatie van de toename van de waterdichtheid van het perceel (955 m³ manoeuvreerruimte en 37 m³ extra dakbedekking), wat aan de geldende eisen voldoet;
- Overwegende dat de 89 parkeerplaatsen in de open lucht verdeeld zijn over het oosten, het westen en het zuiden van het terrein, dat zij noodzakelijk zijn voor de geplande activiteit en dat zij geen bijzondere hinder veroorzaken voor de directe omgeving;

GUNSTIG advies.

Voor de milieuvergunning :

- Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een stedelijk industriegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- Overwegende dat het een garage voor de op- en inbouw van koeling in nieuwe en bestaande bestel- en vrachtwagens betreft;
- Overwegende dat het een bestaand gebouw is, dewelke in 2016 omgebouwd werd voor de huidige activiteit;
- Overwegende dat het dus gaat om een regularisatie met inbegrip van een uitbreiding van 37 m² voor de showroom alsook een bijkomende verharding teneinde de parking te vergroten;
- Overwegende dat het project voorziet om een stormbekken van 35 m³ te plaatsen;
- Overwegende dat het project zich bevindt in een zone dichtbij de grondwaterspiegel;
- Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- Gezien het advies van de DBDMH op datum van 19/01/2022;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- Dat er een passief draineersysteem wordt aangelegd bij de constructie van het stormbekken.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: T1304/2021 (IPE)

Adresse / Adres:
de Tyraslaan 51 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: AXIMA REFRIGERATION - N.V.

Objet / Betreft: Uitbating van een garage voor de op- en inbouw van koeling in nieuwe en bestaande bestel- en vrachtwagens.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/12/2021 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

Voor de stedenbouwkundige vergunning:

- Gezien het goed zich situeert in typische woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing in het lint voor handelskernen en in structurerende ruimten van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;

- Overwegende dat de aanvraag voor een bouwvergunning gericht is op in overeenstemming brengen van diverse wijzigingen betreffende: de afbraak van een gebouw, de bouw van een extra volume aan de voorgevel, de toevoeging van garagedeuren, de gevelbekleding, de verharding van het perceel, het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen, de bouw van stormbekken en het plaatsen van een koolwaterstofafscheider ;

- Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 09/12/2021 met kenmerk T.1982.2417/10 ;

- Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :

- Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengde project ;
- Toepassing van artikel 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
- Toepassing van artikel. 126 §11. al2 van het brussels wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) : afwijking van artikel.13 Behoud van een doorlaatbare oppervlakte van Titel I van het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Overwegende dat geen bezwaar wordt ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 22/12/2021 en 20/01/2022 ;
- Overwegende dat het herbouwde volume van 37 m² aan de voorgevel voor gebruik van de showroom geen nadeel betekent voor de directe omgeving en dat het past in de omliggende bebouwde context;
- Overwegende dat de wijzigingen aan de voorgevel (vervanging van een bekleding door een glazen vliesgevel, vervanging van een witte metalen bekleding door lichtgrijze geïsoleerde panelen en de realisatie van industriële garagedeuren) bedoeld zijn om het gebouw aan te passen aan het nieuwe gebruik ervan en dat zij overeenstemmen met de architectonische kenmerken van het gebouw en zijn omgeving;
- Overwegende dat het waterdicht maken van de circulatiezones op het perceel over een extra oppervlakte van 955 m² in afwijking van titel I artikel 13 van de GSV bedoeld is om het terrein aan te passen aan het nieuwe gebruik ervan en dat er rond de periferie van het terrein nog stukken volle grond zijn om de doorsijpeling van regenwater mogelijk te maken;
- Overwegende dat men van plan is regenwater op te slaan met behulp van een stormbekken van 35 m³ in plaats van het minimale stormbekken van 24 m³, en dit ter compensatie van de toename van de waterdichtheid van het perceel (955 m³ manoeuvreerruimte en 37 m³ extra dakbedekking), wat aan de geldende eisen voldoet;
- Overwegende dat de 89 parkeerplaatsen in de open lucht verdeeld zijn over het oosten, het westen en het zuiden van het terrein, dat zij noodzakelijk zijn voor de geplande activiteit en dat zij geen bijzondere hinder veroorzaken voor de directe omgeving;

GUNSTIG advies.

Voor de milieuvergunning :

- Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een stedelijk industriegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- Overwegende dat het een garage voor de op- en inbouw van koeling in nieuwe en bestaande bestel- en vrachtwagens betreft;
- Overwegende dat het een bestaand gebouw is, dewelke in 2016 omgebouwd werd voor de huidige activiteit;
- Overwegende dat het dus gaat om een regularisatie met inbegrip van een uitbreiding van 37 m² voor de showroom alsook een bijkomende verharding teneinde de parking te vergroten;
- Overwegende dat het project voorziet om een stormbekken van 35 m³ te plaatsen;
- Overwegende dat het project zich bevindt in een zone dichtbij de grondwaterspiegel;
- Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- Gezien het advies van de DBDMH op datum van 19/01/2022;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- Dat er een passief draineersysteem wordt aangelegd bij de constructie van het stormbekken.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N194/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Nord 42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ignacio Fernandez

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 unités et modifier la destination du commerce au rez-de-chaussée en logement.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/02/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/12/2021;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 unités et modifier la destination du commerce au rez-de-chaussée en logement;
- considérant que pour ce même bien un refus de permis d'urbanisme a été notifié le 10/03/2017 (réf. P.U. N1031/2015), cette demande visant à « diviser une maison unifamiliale en 4 unités de logement (travaux réalisés en partie) et changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée (restaurant) en 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: 01/02/2022

- considérant que, suite à ce refus, un recours a été introduit par le demandeur;
- considérant que l'arrêté du Gouvernement du 05/10/2017 a confirmé le refus de permis vu notamment la trop faible qualité des logements proposés et l'absence d'accès au jardin pour les logements;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que la Ville a confirmé en date du 30/11/2018 (RU 18-2299) que le bien est composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages;
- considérant que le projet prévoit d'aménager 3 unités de logement sur l'ensemble du bâtiment;
- considérant que les unités projetées sont réparties comme suit:
 - 1 appartement 3 chambres en triplex aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
 - 1 appartement 1 chambre au 2^{ème} étage,
 - 1 appartement 1 chambre en duplex aux 3^{ème} étage et combles;
- considérant que la cage d'escalier commune est maintenue;
- considérant qu'un nouvel escalier intérieur est créée (triplex);
- considérant qu'un local vélo/poussettes et un local poubelles sont aménagés au sous-sol;
- considérant qu'un jardin en pleine terre est aménagé en intérieur de l'îlot;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 3 (superficie), en ce que la superficie de plancher du salon (16,80m² <20m²) et de la cuisine (5,05m² <8m²) au 2^{ème} étage est inférieure à la norme;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie nette éclairante du séjour-salon-bibliothèque au rez-de-chaussée (5m² <7,32m²) et de la chambre à l'entresol (2,17m² <2,25m²) est inférieure à la norme;
- considérant que les locaux habitables au 2^{ème} étage ne sont pas assez qualitatifs (superficie insuffisante) et qu'il y a lieu d'améliorer leur qualité;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, les dérogations au R.R.U. Titre II art. 3 (superficie) et art. 10 (éclairage naturel) sont acceptables pour un bâtiment existant;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 8 (wc), en ce qu'il n'y a pas de sas prévu pour le wc au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un sas pour le wc au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 18 (local nettoyage), en ce qu'il ne prévoit pas de local nettoyage;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour un immeuble de seulement 3 logements;
- considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe au rez-de-chaussée;
- considérant qu'une ouverture est créée sur une très petite cour anglaise et une nouvelle façade est créée sur la cour anglaise au sous-sol;
- considérant que cette cours anglaise est le seul apport de lumière de la chambre du sous-sol de l'appartement 1;
- considérant que l'arrière de l'immeuble donne, au niveau du rez-de-chaussée sur une cours déjà fort enclavée et au sein de l'intérieur d'îlot;
- considérant que cet espace en cave est par conséquent excessivement peu lumineux et ne possède aucune vue vers l'extérieur si ce n'est pas la nouvelle cours anglaise;
- considérant que le sous-sol ne se prête absolument pas à l'établissement de locaux habitables pour 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: 01/02/2022

- considérant dès lors qu'il serait souhaitable de supprimer la connexion avec le sous-sol et d'attribuer l'entièreté des caves à des espaces de rangement, des locaux vélos, et locaux techniques pour les 3 unités de logements;
- considérant que le lanterneau dans la toiture plate arrière au 2^{ème} étage est enlevé;
- considérant qu'une terrasse est créée sur la toiture plate à hauteur du 2^{ème} étage;
- considérant que cette terrasse est aménagée jusque contre les mitoyens latéraux;
- considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil (vues), car il présente des vues droites depuis cette terrasse vers les biens voisins;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues;
- considérant qu'une balustrade, d'une hauteur de 1,25m, est placée autour de cette terrasse;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture), en ce que cette balustrade dépasse le profil de la toiture;
- considérant que cette dérogation est acceptable car la balustrade est nécessaire pour sécuriser la terrasse;
- considérant qu'une terrasse est créée en découpe dans la toiture arrière;
- considérant qu'en façade avant, les deux baies du rez-de-chaussée sont agrandies par des impostes vitrées (châssis en bois peint en blanc);
- considérant que les châssis en bois actuels en façade avant devront correspondre au dessin d'origine tant dans le respect des divisions, de la modénature et du matériaux utilisé, afin de s'aligner dans l'harmonie de la façade néoclassique;
- considérant qu'en façade arrière, une ancienne baie aux verres colorés est conservée;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- prévoir un sas pour le wc au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage;
- améliorer la qualité du logement 2^{ème} étage;
- supprimer la connexion avec le sous-sol et d'attribuer l'entièreté des caves à des espaces de rangement et locaux techniques pour les 3 unités;
- respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues (terrasse au 2^{ème} étage);
- prévoir au rez-de-chaussée des châssis qui conservent les divisions, moulurations et la modénature des châssis d'origine;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I art. 6 (toiture) et le Titre II art. 3 (superficie), art. 10 (éclairage naturel) et art. 18 (local nettoyage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H887/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Haachtsesteenweg 1442 - 1444 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: ATOS WORLDLINE - N.V.

Objet / Betreft: het verbouwen en uitbreiden van een kantoorgebouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor stedelijke industrie en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 25/08/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/12/2021;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen en uitbreiden van een kantoorgebouw betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/01/2022 tot 20/01/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.9. van het G.B.P (Beschermingsclausule);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de Haachtsesteenweg een gewestweg is;
- gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van 09/12/2021 op de aanvraag;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- overwegende dat het goed gelegen is in het industriepark "Evere-Brussel" (blauw dossier 281 GOMB 14/07/1975) verwezenlijkt door Citydev (I.P.);
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de uitbreiding van de kantooroppervlakte met 114m² (van 14.619m² naar 14.733m²);
- overwegende dat deze uitbreiding in overeenstemming is met de voorschriften van het G.B.P. art. 0.9 en art. 5.4 (de verhoging van de oppervlakte is kleiner dan 20%);
- overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan stedenbouwkundige lasten, voor een bedrag dat evenredig zal zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de kantoren (114m²);
- overwegende dat het aantal zitplaatsen in het personeelsrestaurant wordt uitgebreid (van 125 tot 200 plaatsen), dat de keuken wordt uitgebreid (met 2 koelcellen) en dat het inkom sas wordt uitgebreid;
- overwegende dat de uitbreidingen, ter hoogte van het personeelsrestaurant en ter hoogte van de keuken, worden opgericht op het gelijkvloers, over 1 bouwlaag;
- overwegende dat ze voorzien zijn van een gevelafwerking in sandwichpanelen, bekleed in dezelfde kleur als de bestaande gevelbeplating, met behoud van eenzelfde raamtypologie als het bestaande gebouw, en dat de hoogte van de dakranden wordt afgestemd op het bestaande gebouw;
- overwegende dat de uitbreiding (sas), aan de achterzijde van het gebouw, eveneens wordt opgericht op het gelijkvloers, over 1 bouwlaag;
- overwegende dat ook voor deze uitbreiding, eenzelfde raamtypologie wordt behouden als het bestaande gebouw en dat de hoogte wordt afgestemd op het bestaande gebouw;
- overwegende dat het sas voorzien is van schuifdeuren en een opendraaiende nooddeur, dat via dit sas de toegang voor personen met beperkte mobiliteit mogelijk is;
- overwegende dat er, aansluitend op deze uitbreiding, een verharding wordt aangelegd in lichtgrijze betontegels: een nieuw terras en wandelpad naar de parking;
- overwegende dat er een rokersafdak wordt opgericht tegen de achtergevel, bestaand uit een transparante prefab constructie in staal en glas;
- overwegende dat de trappen aan de inkomzone worden aangepast;
- overwegende dat de bestaande helling (niet toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit) wordt afgebroken en dat er een fietsenparking voor bezoekers wordt aangelegd;
- overwegende dat de uitbreidingen geplaatst zijn op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte van de reeds aanwezige bouwwerken, met de vrijwaring en de bezonning van de naastliggende terreinen;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F213/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Foulons 69 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Véronique de Bellefroid

Objet / Betreft: démolir un atelier en zone de cour et jardin et reconstruire en fond de parcelle un bâtiment avec rez-de-chaussée sur cave et un étage sous-toiture à versants pour un duplex 1 chambre et aménager une cour imperméable (mise en conformité).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION : **Bruxelles Environnement**

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir un atelier en zone de cour et jardin et reconstruire en fond de parcelle un bâtiment avec rez-de-chaussée sur cave et un étage sous-toiture à versants pour un duplex 1 chambre et aménager une cour imperméable (mise en conformité) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du SIAMU du 17/01/2022, portant les références T.1992.0833/3 ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment principal est composé d'un rez-de-chaussée avec 2 étages et une toiture à versants, que la zone de cours et jardins était occupée presque entièrement par un atelier, qu'il y avait une petite cour à ciel ouvert ;
- considérant que cet atelier était composé seulement d'un rez-de-chaussée avec toiture plate jusqu'en 1987, que dès 1996, les volumes ont été modifiés ;
- considérant que la situation actuelle, de fait, faisant l'objet de la mise en conformité est un immeuble de rez-de-chaussée sur caves, avec un étage sous toiture à versants, situé en fond de parcelle ;
- considérant que la partie attenante à l'immeuble principal a été dégagée de toute construction, permettant la création d'une zone de cours et jardins de plus ou moins 15m de profondeur ;
- considérant que ce nouveau volume en fond de parcelle est aménagé comme suit : des caves en sous-sol, le séjour au rez-de-chaussée avec un espace de rangement, une salle-de-bain et un WC ; une chambre, une seconde salle-de-bain et un bureau au premier étage ;
- considérant que le niveau volume a une façade en ciment peinte en blanc avec des menuiseries en bois bleu foncé, et une toiture en tuile de couleur naturelle ;
- considérant que la nouvelle volumétrie est plus haute que la situation de droit antérieure en ce qu'elle comprend un volume sous toiture à versant ;
- considérant que l'augmentation en hauteur de la construction en intérieur d'îlot s'est effectuée sans rehausser les mitoyens, les murs de clôture étant de grande hauteur ;
- considérant que l'implantation en fond de parcelle de cette construction se justifie vue que à cet endroit, le terrain est enclavé par les bâtiments voisins qui sont plus hauts ;
- considérant que cette augmentation de volume en hauteur a permis de réduire l'emprise au sol de la construction en intérieur d'îlot et a permis de libérer la partie centrale, au profit d'une cours et de zones végétalisées ;
- considérant que le projet déroge à l'art.4 et 6 du Titre I du R.R.U. (profondeur et hauteur de la toiture), en ce que le nouveau volume a le faite de sa toiture à versants qui dépasse en hauteur les volumes construits des voisins gauche et droit ;
- considérant cependant que ce dépassement est limité au niveau du faite, que le volume général utile de cet étage se trouve à hauteur du voisin de droite, et que le voisin gauche se situe à mi-hauteur ;
- considérant de plus que l'immeuble voisin arrière est plus haut encore que le volume proposé ;
- considérant dès lors, que la dérogation est acceptable, que la construction de ce volume n'a pas nécessité de rehausser les murs mitoyens et s'inscrit dans un contexte bâti existant en intérieur d'îlot;
- considérant que le projet déroge à l'art.12 du Titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins), en ce que le nouvel aménagement est majoritairement dallé, et que cet aménagement ne vise dès lors pas entièrement à favoriser le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant de plus que cet aménagement déroge à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable), en ce que plus de 50% de la surface de la zone non bâtie est imperméabilisée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- considérant cependant, qu'en situation de droit la zone était soit construite soit aménagée en cours, que donc par rapport à la situation de droit, le projet améliore les qualités de l'intérieur de l'îlot et tend à se rapprocher à l'article 13 du R.R.U. ;
- considérant que ces zones dallées permettent au logement du rez-de-chaussée de l'immeuble principal, et au logement créé en fond de parcelle d'avoir une terrasse, et qu'un chemin dallé permet d'accéder à ce nouveau logement ;
- considérant dans les faits que les zones végétalisées sont diversifiées et bien entretenues ;
- considérant cependant que le sol n'est pas pollué, que la Ville de Bruxelles et la Région visent à encourager la dé-densification et la dé-imperméabilisations des cours, à lutter contre les îlots de chaleur ;
- considérant que l'aménagement de cette zone pourrait être améliorée afin d'avoir au moins 50% de la zone perméable et végétalisée ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de proposer un autre aménagement afin de se conformer au RRU ;
- considérant par ailleurs, qu'outre les dérogations au RRU, Titre susmentionnées, le projet induit également une dérogation au RRU, Titre II, comme développé ci-dessous ;
- considérant que le projet déroge à l'article 8 du Titre II du R.R.U. (WC) en ce que le projet ne prévoit pas de double porte entre le WC et le séjour, le WC s'ouvrant directement dans l'espace de vie ;
- considérant cependant, qu'une cloison bloque la vue entre le séjour et le WC ;
- considérant que pour le reste, le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ; que cette nouvelle construction vise un seul logement 1 chambre ; que ce logement n'est pas de nature à porter préjudice aux biens contigus et que les distances par rapport aux façades arrière permettent de limiter l'impact en termes de vis-à-vis et de promiscuité des logements ;
- considérant de plus, que la demande comporte aussi la mise en conformité de la façade avant de l'immeuble principal ;
- considérant que dans les faits la façade est moins ouvragée que dans la dernière situation légale ;
- considérant qu'il s'agit probablement de la situation as-built, la façade actuelle ayant un caractère ancien ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptations, 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:

- **se conformer au Titre I du R.R.U. pour l'aménagement de la zone non bâtie, c'est-à-dire d'agrandir les zones perméables en pleine terre végétalisées ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I article 4, 6 en ce qui concerne respectivement la profondeur et la hauteur de la toiture, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A500/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Adolphe Maxlaan 5 - 9 7 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: HOTEL EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ DIEGEM - N.V.

Objet / Betreft: bouwen van een buitentrap om het bestaande hotel conform te maken aan de brandweer-normen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen, langs een structurende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende het inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- overwegende dat het inventaris het goed beschrijft: "*Hotel in art deco, opgetrokken in 1925-1929, naar ontwerp van architecten Michel Polak en Alfred Hoch. Eerste van een reeks hotels door de architecten van de Résidence Palace, op de as De Brouckèreplein/Noordstation, cf. Hotel Plaza (zie nr. 118-126) en Hotel Albert I (Rogierplein nr. 20, Sint Joost Ten Node). L-vormig complex met negen bouwlagen, waaronder drie terugwijkende attiekverdiepingen. Voorgevel met natuurstenen parement, van zes ongelijke traveeën, geïntegreerd in de gevelwand. Marmeren pui met rondbogen. Bovenverdieping gemarkeerd door gevelbreed balkon met balustrade, kolossale, in hoektraveeën bredere en gecanneleerde, pilasters en klassiek hoofdgestel. Erboven tweeledige geveltop met vleugelstukken en gebogen fronton, vóór de attiekverdieping. Karakteristiek*



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

gebeeldhouwd decor, onder meer medaillons aan weerszijden van de ingang en vier halfverheven figuren in de top, en ijzerwerk van balkons.

Achtergevel aan Sint-Michielsstraat nr. 15-25. Eenvoudiger opstand met zeven traveeën, zelfde pui, overkragende bovenverdieping en door siervazen geritmeerde attiek. In oorspronkelijk project via een galerij verbonden met de Nieuwstraat. Toegevoegde ontbijtzaal op het dak (1969, architect P. L. Hanotte)."

- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Noorddoorgang" gelegen ter De Brouckereplein 39-43 en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijziging ondergaat;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 12/05/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/12/2021;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een buitentrap om het bestaande hotel conform te maken aan de brandweer-normen betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 04/03/2002 (ref. S.V. A60/2000) met als onderwerp "wijzigingen aanbrengen aan een bestaande constructie: het verbouwen (binnen het bestaande volume) van de inkom van een gebouw gebruikt als hotel (241 kamers, 17.395 m²) en van de technische ruimten op de 7de en 10de verdieping";
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/01/2022 tot 20/01/2022 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 17/12/2021;
- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 14/12/2022;
- overwegende dat het project een tweede nooduitgang voorziet voor de kamers van de verdiepingen van het gebouw gelegen op "Adolphe Max";
- overwegende dat de nooduitgang de vorm aanneemt van een trap aan de rechterkant van het gebouw; de nieuwe trap zal buiten gelegen zijn en open;
- overwegende dat de nieuwe trap afwijkingen aan artikels 4 en 6 van de GSV Titel I voorziet;
- overwegende dat de trap zich bevindt in een binnenkoer van ongeveer 7m²;
- overwegende dat het binnenterrein van de huisblokken al zeer dicht en volgebouwd is;
- overwegende dat de ligging van deze trap grenst met 3 Adolphe Maxlaan; dat de volumetrie en het uitzicht een impact heeft op het goed;
- overwegende dat dit project het binnenhuizenblok verder verdicht;
- overwegende dat de aanleg van de noodtrap niet leidt tot bijkomend zonlichtverlies op de aangrenzende panden;
- overwegende dat dit hotel een vloeroppervlak heeft van meer dan 14000m² en dat het jammer is dat dit trappenhuis niet geïntegreerd is in het bebouwde volume;
- overwegende dat de integratie van dit noodtrap in het gebouw ertoe zou leiden dat de betonplaten op elk niveau zouden worden doorboord;
- overwegende dat de trap alleen in geval van evacuatie gebruikt zal worden;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I artikel 4 en 6 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L568/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 309 1050 Bruxelles

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

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'une pharmacie à un snack (vente à emporter uniquement) au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/05/2021;



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: 01/02/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/12/2021;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'une pharmacie à un snack (vente à emporter uniquement) au rez-de-chaussée;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/12/1961 (T.P. 73152) ayant pour objet "de démolir l'immeuble sis avenue Louise 309 et de reconstruire à cet emplacement un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée et cinq étages";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/02/1970 (T.P. 81571) ayant pour objet le "perçement au niveau du 8^{ème} étage d'une baie de 2m50 x 2m50 dans le mur pignon, mitoyen entre les immeubles sis avenue Louise, 309 et 311/315, à 1m60 de l'alignement de l'avenue précipitée";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/12/1990 (T.P. 92488) ayant pour objet de "transformer intérieurement la devanture commerciale et construire une annexe au rez-de-chaussée";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 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 les 3 réactions à l'enquête publique, émanant notamment d'un des propriétaires du bâtiment et mandaté par la majorité des copropriétaires de l'immeuble (660/1000 voix) portant sur :
 - le constat d'une enquête publique ce 17/01/2022 ;
 - la non réglementation de l'article 2§ 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement : « n'a pas été affiché aux accès existants ou futurs du bien concerné situés à la limite de ce bien et de la voie publique (conformément à l'article 12 du susdit arrêté) ;
 - l'opposition de la majorité des copropriétaires quant au changement d'affectation/de destination, cette opposition a été transmise auprès du syndic en août 2021. Une assemblée générale extraordinaire n'ayant pas eu lieu car les quotités n'ont pas été atteintes (moins d'1/5 des quotités) (article 3.87, § 2 du Code civil) ;
 - l'opposition de la majorité des propriétaires sur de la publicité voyante
 - le non-respect de l'acte de base de l'immeuble, article 59 : « le rez-de-chaussée étant commercial, pourra être utilisé à cette fin. Seuls y sont interdits les commerces d'alimentation et ceux nécessitant l'enquête de commodo et incommodo ». Le non-respect de l'article 60 : « il est interdit sans autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble (...) Il sera cependant dérogé à cette disposition pour le rez-de-chaussée à usage commerciale. Les inscriptions devront cependant être sobres et de bon goût. L'autorisation du syndic sera nécessaire. »
 - de nombreux endroits déjà disponibles le long de l'avenue Louise pour se restaurer (« manger un bout ou prendre un café »), contrairement à ce qu'à indiquer le demandeur de permis ;
 - sur la crainte que cette nouvelle utilisation fasse fuir les locataires car plusieurs plaintes ont été déposées sur les odeurs dégagées par différents restaurateurs alentours ;
 - le souhait de maintenir le standing de l'immeuble ;
 - le souhait d'être entendu par la commission de concertation ;
- considérant que la réglementation relatif aux enquêtes publiques a été respectées ;
- considérant que une des affiches a été placée sur un poteau, située en face du n°309 avenue Louise ;
- considérant qu'en dernière situation de droit, l'immeuble était affecté à une pharmacie et à 5 appartements ;
- considérant que la demande de permis concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant qu'en dernière situation de droit, le rez-de-chaussée était affecté à une pharmacie ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- considérant que le projet prévoit d'y placer un snack avec uniquement de la vente à emporter ;
- considérant que le rez-de-chaussée est aménagé comme suit : une entrée avec un espace comptoir, un atelier et un entrepôt à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que le rez-de-chaussée possède également une zone de jardin à l'arrière ;
- considérant que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble en ce qu'il existe déjà un accès distinct pour accéder aux logements des étages ;
- considérant que cet accès aux logements n'est pas modifiée ;
- considérant que le snack propose de la nourriture faite maison, telles que des sandwiches, quiches, soupe, salades, pâtisseries et viennoiseries ;
- considérant, également, que des boissons froides et chaudes, ainsi que des jus de fruits sont préparés sur place ;
- considérant que le snack est ouvert du lundi au vendredi inclus, de 7h30 à 17h ;
- considérant que la demandeuse souhaite compléter son offre et en faire son atelier de préparation car elle possède actuellement un snack au numéro 505 de l'avenue Louise ;
- considérant que le projet prévoit une hotte filtre à charbon et qu'il n'y aura donc pas d'extracteur d'air, l'ouverture de la porte vers le jardin étant suffisante ;
- considérant qu'il n'y a ni modification de la structure portante intérieure ni modification de la devanture commerciale ;
- considérant que la demande telle qu'elle est soumise ne présente pas les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;
- considérant que le projet se situe dans un quartier à forte concentration Horeca. L'on dénombre en effet pas moins de 18 établissements Horeca dans un rayon de 150 mètres autour du projet, à savoir : 13 restaurants, 2 cafés et 3 snacks ;
- considérant que l'implantation d'un Horeca supplémentaire ne ferait que renforcer la présence de commerces de même type dans le quartier, réduisant la diversité commerciale de la zone et le choix pour le consommateur ;
- considérant que le demandeur ne fournit aucun élément permettant d'apprécier la qualité du projet et son éventuelle plus-value pour le quartier ;
- considérant que le projet s'adresse essentiellement à une clientèle locale (travailleurs des alentours, riverains), laquelle se déplace principalement à pied, de sorte qu'il ne devrait pas générer de problème de mobilité dans la zone ;
- considérant qu'en terme de sécurité, de tranquillité et de salubrité des lieux et des abords, le projet n'appelle pas de remarque particulière ;
- considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce qu'il est prévu que la fermeture des vitrines commerciales se fasse au moyen d'un volet ajouré de type grillage enroulable ou d'une grille rétractile ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence de volet roulant ou de grille rétractile a été signé ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la majorité des copropriétaires s'opposent à la demande telle qu'introduite ;
- 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: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S521/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stevens-Delannoy 95 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Karim Haddou

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements, créer un escalier en façade arrière, inclure le balcon existant dans le volume bâti et le rehausser, créer une lucarne en façade arrière, aménager un garage au sous-sol, modifier la façade avant (porte de garage), supprimer le jardinet en zone de recul au profit d'une dalle béton et d'un emplacement de parking et poser des châssis et une porte d'entrée en PVC en façade avant (mise en conformité).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V108/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Vrière 4 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mirvette Ibrahimi

Objet / Betreft: d'une part, agrandir et rehausser une annexe (régularisation PV n° BR/065/18) ; et d'autre part, couvrir la cour par l'agrandissement de caves, aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière, remplacer les menuiseries en façades avant et arrière, supprimer la grille de défense de la fenêtre du sous-sol en façade à rue, poser trois fenêtres de toit et aménager l'annexe et les combles (mise en conformité).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) (n°48-06bis "Quartier square Prince Charles", approuvé le 31/05/1990) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiment principaux, avec façade à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme et en zone de cours et jardins au P.P.A.S. ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/12/2021 ;
- considérant que la demande vise d'une part, à agrandir et rehausser une annexe (régularisation PV n° BR/065/18) ; et d'autre part, à couvrir la cour par l'agrandissement de caves, aménager une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière, remplacer les menuiseries en façades avant et arrière, supprimer la grille de défense de la fenêtre du sous-sol en façade à rue, poser trois fenêtres de toit et aménager l'annexe et les combles (mise en conformité) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 12/09/2018 (PV n° BR/065/18) fait état de l'infraction suivante : « l'annexe arrière de la maison a été rehaussée (volume +/- 15 m³) » ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur l'avis de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6§1 (toiture d'une construction mitoyenne), 6§3 (éléments techniques) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ; et aux articles 3 (zone de bâtiments principaux), 4 (zone de cours et jardin) et 12 (travaux de transformation et d'amélioration) du PPAS n° 48-06bis "Quartier square Prince Charles" ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la cour :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité la couverture totale de la parcelle sur un niveau pour créer deux nouvelles caves et un wc en sous-sol et remonter la cour au niveau du rez-de-chaussée avec rehausse du mur mitoyen avec n°6 ;
- considérant que la situation de fait présente deux caves et un wc aménagés au niveau sous-sol, réalisés sans autorisation préalable ;
- considérant que le wc projeté au sous-sol déroge aux articles 3.1.4. (hauteur des locaux) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" et 4§2 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) en ce que sa hauteur sous plafond (2,03 m) est inférieure au minimum requis, à savoir 2,60 m pour le PPAS et 2,20 m pour le RRU ;
- considérant que ces aménagements empêchent la tenue d'une surface perméable au niveau de la cour remontée au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que la cour au niveau du rez-de-chaussée est imperméable, assimilable à un toit-terrasse ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 4 (zone de cours et jardin) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" en ce que la zone de cours et jardin n'est pas plantée sur au moins 50% de sa surface et qu'elle ne peut recevoir d'autres constructions que des serres ou abris de 8 m² ;
- considérant que le projet prévoit un bac à plantes de 4,95 m² en fond de cour et l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la rehausse de l'annexe (4,16 m²) ;
- considérant également que la couverture totale de la cour au niveau du sous-sol induit une rehausse du mur mitoyen d'1,85 m avec le n°6 ;
- considérant que la rehausse du mur mitoyen déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que le mur dépasse au niveau du rez-de-chaussée de plus de 3 m (3,34 m) le profil mitoyen le moins profond (n°6) ;
- considérant que la rehausse du mur mitoyen déroge à l'article 6§1 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que le mur dépasse de plus de 3 m (4,50 m) le profil mitoyen le plus bas (n°6) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- considérant que la couverture de la cour permet d'avoir un espace extérieur au même niveau que les pièces de vie ; ce qui constitue un gain de confort pour ce logement ;
- considérant cependant, que cette couverture induit la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant au vu de l'orientation que la rehausse est préjudiciable par rapport au n°6;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de supprimer la rehausse du mur mitoyen et de prévoir un recul latéral de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne et de délimiter cet espace inaccessible au moyen d'un garde-corps léger ;
- considérant que la partie inaccessible doit être aménagée en toiture extensive dans le prolongement de ce qui est prévu en fond de parcelle ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptations, que les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6§1 (toiture d'une construction mitoyenne) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, 4§2 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU et 3.1.4. (hauteur des locaux) et 4 (zone de cours et jardin) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" sont acceptables ;

En ce qui concerne la volumétrie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage :

- considérant que la demande vise à régulariser la modification de l'annexe au rez-de-chaussée et sa rehausse de deux niveaux (R+1 ½) ; ainsi qu'aménager une terrasse sur sa toiture plate au 1^{er} étage et une toiture végétalisée extensive sur la rehausse ;
- considérant que la situation de droit présente une annexe d'un niveau au rez-de-chaussée, aménagée en cuisine accessible depuis le living de l'habitation principale par un passage couvert, autorisé en 1964 ;
- considérant que le projet s'apparente à une démolition de cette annexe et reconstruction avec une volumétrie plus importante ;
- considérant que l'extension projetée présente un gabarit de 3 niveaux (R+1 ½) avec deux toitures plates dont une aménagée en terrasse au 1^{er} étage ; le tout isolé par l'extérieur (10 cm) ;
- considérant que le projet déroge aux articles 3.1.2. (zone de bâtiments principaux) et 12 (travaux de transformation et d'amélioration) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" en ce que la volumétrie est modifiée et l'extension dépasse d'1 m la limite extrême des constructions (10 m) ;
- considérant que l'annexe permet d'aménager une salle de douche et une cuisine au rez-de-chaussée ;
- considérant que cette modification de la volumétrie permet d'améliorer les qualités de confort de vie de cette habitation en agrandissant le rez-de-chaussée ;
- considérant cependant que la cuisine déroge à l'article 3§3 du titre II du RRU (superficie minimale) en ce que sa superficie (6,67 m²) est inférieure au minimum requis, à savoir 8 m² ;
- considérant que la cuisine est ouverte sur le living de 25,03 m² ;
- considérant que la situation de fait constitue une amélioration de la qualité de vie par rapport à la situation de droit ;
- considérant également que la salle de douche du rez-de-chaussée déroge aux articles 3.1.4. (hauteur des locaux) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" et 4§2 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) en ce que sa hauteur sous plafond (1,87 m) est inférieure au minimum requis, à savoir 2,60 m pour le PPAS et 2,20 m pour le RRU ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§1 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que l'annexe dépasse de plus de 3 m (9,85 m) le profil mitoyen le moins haut (n°6) ;
- considérant que la rehausse de l'annexe provoque une rehausse du mur mitoyen de 5,35 m avec le n°6 ;
- considérant que la volumétrie de l'annexe s'étire jusqu'au niveau de la corniche du bâtiment principal ;
- considérant que cette rehausse porte préjudice au bien voisin (n°6) au niveau de l'ensoleillement ;
- considérant que les bâtiments voisins n°2 et n°8 possèdent des annexes de même hauteur ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- considérant que cette rehausse permet d'aménager deux salles de douche, une à chaque palier de la cage d'escalier ;
- considérant cependant que ces pièces d'eau dérogent à l'article 3.1.4. (hauteur des locaux) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" en ce que leurs hauteurs sous plafond (2,46 m pour celle du 1^{er} palier et 2,20 m pour celle du second palier) sont inférieures au minimum requis, à savoir 2,60 m ;
- considérant le nombre élevé de salles de douche (3) pour une maison unifamiliale de 4 chambres ;
- considérant que le projet ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;
- considérant que la suppression d'une salle de douche permettrait de limiter la volumétrie en hauteur et de rétablir des hauteurs sous plafond correctes pour les deux pièces d'eau restantes ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques) en ce qu'une terrasse avec un garde-corps en acier galvanisé est aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage ;
- considérant que cette terrasse est conforme au Code civil et permet de proposer un espace extérieur au 1^{er} étage ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 3.1.2. (zone de bâtiments principaux) et 12 (travaux de transformation et d'amélioration) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles", 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques) et 3§3 du titre II du RRU (superficie minimale) sont acceptables ;
- considérant cependant, que la régularisation et les dérogations aux articles 6§1 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), 4§2 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) et 3.1.4. (hauteur des locaux) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" ne sont pas acceptables en l'état ;

En ce qui concerne la façade arrière :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de la façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit la suppression d'un auvent et l'obturation d'une fenêtre au rez-de-chaussée, réalisés sans autorisation préalable ;
- considérant que le projet prévoit une sortie de chaudière à condensation de type ventouse via un tuyau horizontal dans la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge à l'article 108 du Règlement communal sur les Bâtisses (RB) (cheminées d'annexes) en ce que la sortie de la chaudière s'effectue directement dans la cour et non à 2 m au-dessus du niveau de la corniche du bâtiment principal ;
- considérant que le système d'évacuation de type ventouse ne nécessite pas de cheminée traditionnelle ;
- considérant cependant que cette dérogation à l'article 108 du RB (cheminées d'annexes) n'est pas acceptable, au vu que cette sortie au beau milieu de la façade de l'annexe est disgracieuse et qu'une sortie en toiture est préférable et possible ;
- considérant que le projet prévoit la réalisation d'un crépis sur isolant de ton blanc sur l'entièreté de l'annexe et un cimentage de ton blanc pour le bâtiment principal ;
- considérant la création d'une baie vitrée coulissante en PVC blanc dans l'extension au rez-de-chaussée, pour permettre un accès à l'extérieur ;
- considérant l'agrandissement de la fenêtre du 1^{er} étage en porte-fenêtre et le remplacement de son châssis existant en bois par un nouveau châssis en PVC de couleur blanche, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que cette baie est le seul moyen d'accéder à la terrasse au 1^{er} étage ;
- considérant que l'agrandissement de cette baie permet un apport de lumière naturelle plus important dans la chambre du 1^{er} étage et de respecter l'article 10 du titre II du RRU ;
- considérant la pose de deux châssis carrés en PVC blanc, pour les salles de douches de l'annexe ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- considérant également la pose de deux fenêtres de toit ; une pour éclairer la cage d'escalier et l'autre pour permettre d'aménager une chambre dans les combles, tout en respectant le titre II du RRU ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

En ce qui concerne la façade à rue :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis existants (fenêtres et porte) en bois de ton blanc en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanche, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.2.1. (façades à conserver) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" en ce que le matériau choisi pour le remplacement des châssis (PVC) diffère de celui d'origine (bois) et que les divisions et sections sont modifiées ;
- considérant que la façade doit être conservée et restaurée du point de vue architecture et matériaux en se basant sur les plans d'archives ;
- considérant que les châssis projetés ne présentent pas de divisions homogènes en accord avec les proportions des façades ;
- considérant que les châssis projetés ne respectent pas les divisions et la modénature des châssis d'origine et sont de pauvre qualité ;
- considérant que les nouvelles sections sont plus importantes que les sections d'origine ;
- considérant que la nouvelle division permet d'augmenter la surface nette éclairante ;
- considérant que la demande ne respecte pas l'aspect architectural d'origine de la façade ;
- considérant de plus que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
- considérant la suppression de la grille de défense de la fenêtre du sous-sol ;
- considérant la pose d'une fenêtre de toit, pour permettre d'aménager une chambre dans les combles, tout en respectant le titre II du RRU ;
- considérant que la création de cette ouverture est conforme à l'article 3.2.1. du PPAS et s'intègre harmonieusement à la toiture en respectant l'aspect architectural et la trame des ouvertures de la façade ;
- considérant de ce qui précède, que la mise en conformité et la dérogation à l'article 3.2.1. (façades à conserver) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" ne sont pas acceptables, et qu'il a lieu de respecter les divisions (hormis celles des petits-fers), les proportions, la modénature et le matériau (bois) des châssis d'origine, suivant les plans d'archives ; ainsi que de repositionner une grille de défense au niveau de la fenêtre du sous-sol ;
- considérant le triste état de l'enduit de façade, une restauration est nécessaire, tout en préservant l'ensemble des détails (encadrement, bandeaux...), et retrouver la pierre bleue du soubassement apparente ; ainsi qu'une restauration de la corniche d'origine en supprimant le revêtement PVC ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que le projet vise aussi à mettre en conformité l'aménagement de deux chambres dans les combles ;
- considérant que ces deux chambres répondent aux exigences de confort actuelles du titre II du RRU ;
- considérant que cette mise en conformité est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer un niveau de l'annexe au 2^{ème} étage ;**
- **supprimer la rehausse du mur mitoyen par rapport au n°6 au 1^{er} étage et prévoir un garde-corps de structure légère en recul de 1.90m ; de plus, aménager la zone**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

inaccessible en toiture extensive dans le prolongement de l'aménagement en fond de parcelle ;

- faire déboucher la sortie de chaudière à minimum 2 m au-dessus du niveau de la corniche du bâtiment principal, conformément à l'article 108 du RB ; ou l'inclure dans une cheminée existante ;
- remplacer les châssis en façade avant en respectant les divisions (hormis celles des petits-fers), les proportions, la modénature et le matériau des châssis d'origine, suivant les plans d'archives ;
- repositionner une grille de défense au niveau de la fenêtre du sous-sol en façade à rue;
- restaurer l'enduit de façade à l'avant, en préservant l'ensemble des détails (encadrement, bandeaux...), restaurer la corniche d'origine et retrouver la pierre bleue du soubassement apparente ;

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

Les dérogations aux articles 3.1.2. (zone de bâtiments principaux), 3.1.4. (hauteur des locaux), 4 (zone de cours et jardin) et 12 (travaux de transformation et d'amélioration) du PPAS n° 48-06bis "Quartier Square Prince Charles" ; et 4 (profondeur de construction) et 6 (profil), 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques) et 3§3 du titre II du RRU (superficie minimale) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation à l'article 6§1 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1300/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Renards 15 – 15A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Rénover l'immeuble principal comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages et démolir et reconstruire l'annexe comprenant deux logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

12 Ville de Bruxelles car absent(s) lors de la séance avec débat public.

AVIS MAJORITAIRE :

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

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
- Attendu que le bien se situe dans les limites du contrat de quartier durable « Marolles » (de 01/08/2018 au 30/06/2022) ;
- Attendu que le bien se situe en zone de protection de deux biens classés sis rue des Renards 3 et 5 ;
- Attendu que la demande vise à rénover l'immeuble principal comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages et démolir et reconstruire l'annexe comprenant deux logements ;
- Vu l'avis sans remarques de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) reçu en date du 15/12/2021 ;
- Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 07/01/2022 et reçu par le Fonctionnaire Délégué en date du 13/01/2022, ref. T.1984.1480/10 ;
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'art. 153 §2 al2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Attendu que la demande a également été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - Application de l'art. 237, §1 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (rue des Renards 3 et 5);
- Attendu que la demande a été soumise à l'enquête publique du 06/01/2022 au 20/01/2022 et que 11 réclamations ont été introduites ;
- Considérant que ces réclamations portent sur :
 - L'impact du chantier sur le quartier ;
 - Les interventions sur le bâti traditionnel et leurs impacts tant pour le bâtiment à rue que pour l'intérieur de l'îlot ;
 - La démolition et reconstruction de l'annexe en intérieur d'îlot en terme de développement durable et d'énergie grise ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- Considérant que le projet respecte l'aménagement du bâtiment avant et son caractère patrimonial, préservant au mieux la logique intrinsèque de l'ancien bâtiment ;
- Considérant que l'accès au commerce est conservé vers la rue ;
- Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot est démoli et reconstruit ;
- Considérant que la démolition d'un bâtiment existant en vue de sa reconstruction doit rester une intervention exceptionnelle ;
- Vu l'état de vétusté du bâtiment existant et le fait qu'il ne présente pas de caractéristiques patrimoniales remarquables ;
- Considérant que la démolition-reconstruction permet une dé-densification de l'intérieur de l'îlot tout en améliorant les conditions d'habitabilité des deux logements licites existants et permet une occupation de la parcelle plus rationnelle en termes d'ensoleillement et des espaces extérieurs qualitatifs, ce qui est bénéfique également pour les biens voisins ;
- Considérant que l'architecte a précisé en séance que la démolition du bâtiment existant sera réalisé dans l'esprit de la circularité en récupérant un maximum des matériaux en vue de leur recyclage et réemploi ;

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

- Considérant que le projet déroge aux articles 4, 6 et 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne les bâtiments annexes et la zone de cours et jardins ;
- Considérant que le projet prévoit des constructions dans la zone de cours et jardins au-delà de la limite des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- Considérant que les deux parcelles voisines et la parcelle en fond de terrain sont entièrement construites au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la zone de cours et jardins est réorganisée afin de profiter au maximum des apports solaires et de la lumière naturelle pour les logements, et ce par une implantation des bâtiments en adéquation avec le bâti des parcelles environnantes ;
- Considérant que la superficie construite est légèrement augmentée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

- Considérant que le projet prévoit des rehausses du mur mitoyen avec le bâtiment situé au n° 13 de la rue des Renards ;
- Considérant que ces rehausses sont de 0,48m, 1,79m et 0,43m ;
- Considérant que la rehausse plus importante de 1,79m sur une largeur de 5,83m ne porte de l'ombrage que partiellement sur la toiture de l'annexe voisine ;
- Considérant que ce même mur mitoyen est également favorablement diminué de 2,78m sur une largeur de 3,55m derrière le bâti principal, ce qui induit davantage de lumière naturelle pour la parcelle voisine au droit des baies de sa façade arrière principale ;
- Considérant de ce qui précède que les dérogations visent à une amélioration de l'intérieur d'îlot et de l'habitabilité des logements ; que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- Considérant que la façade à front de rue retrouve son aspect d'origine et est intégralement conservée ; que les menuiseries extérieures sont remplacées en conservant le matériau (bois teinte clair) et les divisions d'origine ; que les murs sont isolés par l'intérieur ;
- Considérant que l'ancienne porte du passage est remplacée par une grille ajourée laissant percevoir, dès la rue des Renards, le jardin intérieur avec un arbre planté dans la perspective d'entrée ;
- Considérant que les nouvelles façades du bâtiment en intérieur d'îlot et la façade arrière du bâtiment principal sont isolées par l'extérieur et pourvues d'un parement en céramique teintée à motif collée ; que tous les châssis y sont prévus en aluminium de teinte claire ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- Considérant que le nombre de logements (4) reste inchangé par rapport à la situation existante et que le commerce est également conservé ;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, le commerce existant et l'accès principal vers l'intérieur d'îlot sont maintenus et qu'aux étages, 2 studios traversants sont créés ;
- Considérant que le commerce possède sa propre cave (stockage) avec un WC et un point d'eau ;
- Considérant qu'une isolation acoustique est prévue pour les planchers maintenus dans le bâtiment à rue entre les studios et le commerce ;
- Considérant que les espaces de vie sont traversants permettant un très bon apport de lumière naturelle ;
- Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot comprend un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée, organisés autour un jardin privatif, et un appartement 2 chambres en duplex à l'étage ;
- Considérant que tous les logements possèdent un espace de rangement privatif situé en cave et une buanderie ;
- Considérant que les caves comprennent également un local poubelle, un local d'entretien, un local compteurs et une citerne pour les eaux pluviales ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Considérant que tous les logements possèdent un espace extérieur située en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la zone de cour et jardin non-construite est réalisée en dalles gazon ; que l'espace de cour et jardin était déjà partiellement aménagé ; que l'aménagement proposé vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- Considérant qu'un espace extérieur est prévu dans la cour pour les vélos ;
- Considérant que les terrasses sont conformes au code civil ;
- Considérant que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ;
- Considérant que les actes et travaux améliorent les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/02/2022

En conclusions :

- Considérant que le projet répond aux prescriptions du PRAS par une amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, une revalorisation de l'espace commercial en liseré de noyau commercial et une amélioration de l'habitabilité des logements en zone d'habitation ;
- Considérant que les modifications en façade à rue sont minimales et respectueuses du bâtiment, que le projet ne modifie dès lors pas les perspectives depuis ou vers les biens classés ;
- Considérant que les 4 logements existants exigus (2 appartements de 1 chambre et 2 appartements de 2 chambres) sont remplacés avantageusement par 4 logements (2 studios et 2 appartements de 2 chambres) respectant les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Considérant que chaque logement projeté profite via ce projet d'un espace extérieur privatif et qualitatif qu'ils ne possédaient pas en situation existante ;
- Considérant que le demandeur a expliqué en séance des aménagements prévus pour diminuer et limiter les nuisances dues au chantier ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE.

Par ailleurs, la commission de concertation demande à ce qu'une concertation soit prévue avant et pendant le chantier avec les riverains.

Considérant la situation des parcelles concernées entre les deux enceintes urbaines datant resp. des 13e et 15e siècles et à proximité immédiate de la voie ancienne de la rue Haute, et considérant la nature du bâti (www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation et d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be