



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: G556/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Gustave Schildknechtstraat 13 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Ine Maenhout

Objet / Betreft: verbouwen van een ééngezinswoning, afbraken van de bestaande bijbouw op het gelijkvloers om deze te vervangen door een nieuwe aanbouw over 2 verdiepingen, wijzigen van hellend dak naar een plat dak met verhoging van de voorgevel, vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel, creëren van een balkon en een terras op de 1ste en 2de verdiepingen op het achtergevel en plaatsen van een buitentrap op de achtergevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – 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 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengde gebieden van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 27/04/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een ééngezinswoning, afbraken van de bestaande bijbouw op het gelijkvloers om deze te vervangen door een nieuwe aanbouw over 2 verdiepingen, wijzigen van hellend dak naar een plat dak met verhoging van de voorgevel, vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel, creëren van een balkon en een terras op de 1ste en 2de verdiepingen op het achtergevel en plaatsen van een buitentrap op de achtergevel betreft;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/09/2022 tot 29/09/2022 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag een bestaande ééngezinsrijwoning met een gelijkvloers, een verdieping en een hellend dak betreft;
- overwegende dat de achterbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe constructie over 2 bouwlagen (gelijkvloers en 1ste verdieping);
- overwegende dat de bouwdiepte van het nieuwe volume 1.20m minder reikt als de oorspronkelijke achterbouw en minder ver dan de uitbouw van beide burens;
- overwegende dat binnen deze vrijgekomen ruimte, het project de buitenruimtes gericht op de tuin creëert: een terras op tuinniveau, een balkon op de 1e verdieping;
- overwegende dat het terras op de eerste verdieping rechtstreeks wordt verbonden met de tuin door middel van een nieuwe wenteltrap;
- overwegende dat de wenteltrap en het terras op 1ste verdieping zo worden gepositioneerd dat deze voldoende afstand van de perceelsgrens aanhoudt en geen rechtstreekse inkijk toelaat;
- overwegende dat het oprichten van de uitbreiding de bestaande linker gemene muur (n°15) niet wijzigt;
- overwegende dat de achterbouw van deze buur hoger is dan de voorziene uitbreiding;
- overwegende dat aan de zijde van de buur op nr.11, een beperkte ophoging van 1m50 van de rechter gemene muur gepland is op de 2de verdieping;
- overwegende dat deze ophoging beperkt is en niet meer is dan 3m;
- overwegende dat het dak van de achterbouw zal worden ingericht als dakterras met een zone groendak;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, titel I, art. 6§3 (dak - technische elementen), omdat de nieuwe balustrade boven het dakprofiel uitsteekt;
- overwegende dat bovendien het dakterras van een pergola-structuur voor de bevestiging van een zonnedoek wordt voorzien;
- overwegende dat een zone groendak (1m90 vrijwaringszone) voor het gedeelte dat inkijk geeft op het perceel van de burens wordt ingericht;
- overwegende dat de balustrade dient voor de beveiliging van het terras;
- overwegende echter dat de pergola niet met panelen bedekt kan worden;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat het project voorziet het bestaande hellend dak te verwijderen en te vervangen door een plat dak;
- overwegende dat de huidige dakverdieping slechts weinig bruikbaar is gezien de vrije hoogte onder het plafond (hellend dak) slechts heel beperkt is;
- overwegende dat de bekleding van het dakvolume voorzien is van een grijze metalen beplating (natuurkleurig) aan straatzijde en een lichtgrijze cementering aan tuinzijde;
- overwegende dat de verhoging in een moderne stijl wordt uitgevoerd;
- overwegende dat de behandeling van dit volume het bestaande gebouw een harmonieuze overgang geeft tussen de oude gevel en het nieuwe volume;
- overwegende dat de bestaande gevel wordt verbeterd;
- overwegende echter dat het schrijnwerk van deze verhoging niet met de ramen van de onderste verdiepingen zijn uitgelijnd;
- overwegende dat het wenselijk is om de twee ramen te vervangen door een nieuw horizontaal bandvenster in de moderne stijl van de uitbreiding;
- overwegende dat het bestaande buitenschrijnwerk (PVC) overal zal worden vervangen door schrijnwerk in hout (groen gelakt) om zo de erfgoedwaarde van de oude gevel te herstellen;
- overwegende dat de voorgestelde vervanging van het schrijnwerk toelaat de thermische isolatie van het gebouw en de esthetiek van de gevel te verbeteren;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele normen van comfort;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de twee geprojecteerde ramen te vervangen door een nieuw horizontaal bandvenster in de moderne stijl van de uitbreiding.

De afwijking van de GSV, titel I, art. 6 (dak - technische elementen) wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1886/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Science 27 - 31 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEGI SCIENCE (ILLERT)

Objet / Betreft: Mettre en conformité les parties non protégées d'un bien protégé, et pour les parties protégées, restaurer le revêtement de la toiture et restaurer les pieds de garde-corps des balcons.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

2

- considérant que le bien se situe en zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant (square Frère Orban), du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 ;
- considérant que le bien est situé à proximité du site classé du square Frère Orban, classé comme site par arrêté royal du 04/11/1974 ;
- vu l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 19/06/1997 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue de la science 27 à 31 et la totalité de l'immeuble sis rue de la Science 35 à Bruxelles ;
- considérant plus précisément que sont inscrits sur la liste de sauvegarde les éléments suivants :
 - la façade et le versant de toiture à rue du numéro 27 ;
 - la façade et le versant de toiture à rue, le salon avant du rez-de-chaussée, le hall et la cage d'escalier d'honneur, ainsi que l'antichambre lambrissée du 1er étage du numéro 29 ;
 - la façade et le versant de toiture à rue ainsi que les quatre salons d'apparat du 1e étage du numéro 31 ;
- considérant que la situation de droit des immeubles est celle héritée du permis d'urbanisme n°2S/90-43/AB/77609, délivré le 29/06/1990 par le Ville de Bruxelles pour la rénovation des immeubles de bureaux existants comprenant des démolitions et reconstructions partielles et prévoyant de manière générale :
 - la rénovation du bâtiment A, à cette époque, non inscrit à la liste de sauvegarde ;
 - la démolition de certaines constructions en intérieur d'ilot ;
 - la construction de l'extension du bâtiment C en fond de parcelle ; devenant ainsi l'ensemble CCX et attenant au bâtiment A ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que la demande vise à mettre en conformité les parties non protégées d'un bien protégé, et pour les parties protégées, restaurer le revêtement de la toiture et restaurer les pieds de garde-corps des balcons ;
- considérant, concernant les travaux sur les parties non protégées, que s'agissant de travaux déjà réalisés, il ne s'agit pas d'une demande de permis modificatif au sens de l'art. 102/1 du CoBAT, mais d'une demande de mise en conformité ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;
- considérant que la demande a été déclarée complète en date du 17/07/2022 ;
- considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur en date du 19/07/2022 sa décision de prolonger le délai de décision de 30 jours en application de l'art. 178 §2 du CoBAT et de la nécessité d'organiser la moitié de l'enquête publique en dehors des périodes de vacances scolaire d'été ;
- considérant qu'en application de l'article 34/1 « Actes et travaux de restauration à l'identique » du Titre III de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié par l'arrêté du 7 avril 2011, modifié par l'AGRBC du 17 mars 2022, la demande ne doit pas être soumise à l'avis conforme de la CRMS ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :
 - SIAMU
 - Ville de Bruxelles
- vu l'avis demandé au SIAMU en date du 17/07/2022 mais non reçu à ce jour ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 207, §1er, alinéa 4, du CoBAT : bien classé ou en cours de classement depuis max . 2 ans (article 236) ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 : dérogations du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 du titre I (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - article 6 §3 du titre I (toiture - éléments techniques) ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant qu'en situation existante, le bien faisant l'objet de la demande est un ensemble immobilier constitué des bâtiments A et CCX, construits et rénovés à des époques différentes ; que le bâtiment A est un ensemble de trois hôtels de maître contigus donnant sur la rue de la Science (n° 27, 29 et 31) ; et le bâtiment CCX est un bâtiment en intérieur d'îlot, adossé au bâtiment A sur sa partie centrale, et constitué de parties construites en phases successives ;
- considérant que les bâtiments ont récemment fait l'objet d'une rénovation, qu'il en ressort que certains aspects de la situation de fait ne sont pas conformes au permis de bâtir délivré en 1990 et qu'il y a lieu d'une part de les mettre en conformité, ainsi que certaines autres interventions effectuées dans le cadre de la rénovation et d'autre part d'inclure à la demande la rénovation d'éléments en façade et de la toiture inscrit à la liste de sauvegarde au niveau du bâtiment A ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant en effet que la situation de fait diffère sur certains aspects de la situation de droit dans la mesure où des divergences d'exécution datant de la mise en œuvre du permis de 1992 sont à relever, et plus particulièrement les éléments suivants (la nomenclature faisant référence aux indications des plans):

1) A.1 – l'agrandissement des sous-sols au R-3 et R-2, zone non mentionnée sur les plans PU 1990. Elle contient des puits structurels au R-3 et R-2 ainsi qu'au R-2, un agrandissement de la surface souterraine composée de deux grandes pièces de stockage, un escalier de secours donnant sur l'extérieur et un tunnel liant le bâtiment CCX au bâtiment FFX. Le bâtiment FFX est un bâtiment qui se situe sur la rue d'Arlon 88 (parcelle cadastrale 21805E0288/00L002). La liaison entre ces deux bâtiments est connue de la Ville de Bruxelles. En effet, un permis d'urbanisme a été délivré pour le bâtiment FFX (réf. communale 63A/11) ;

- considérant qu'un de ces locaux et une partie du tunnel sont situés sous l'emprise du bâtiment C en fond de parcelle et n'ont pas conséquent aucun impact sur la volumétrie perceptible du projet, pas plus que sur la perméabilisation de la parcelle ;

- considérant que la section oblique du tunnel et le second local de forme trapézoïdale sont quant à eux situés en dehors de l'emprise du bâtiment, sous la zone non bâtie en fond de parcelle ; que leur superficie et leur configuration sont toutefois conformes à l'art. 4 et à l'art 13 du Titre I du RRU ;

2) A.2 – Cours anglaises / trémies existantes pour extraction des parkings. Elles traversent les trois niveaux des sous-sols et ressortent en surface le long d'une des façades intérieures (cour 1). Sur les plans PU 1990, elles étaient renseignées à un autre endroit, près de l'escalier de secours ;

- considérant que les gaines d'extraction du parking initialement prévues proximité de l'escalier de secours de l'arrière-bâtiment ont été déplacées le long du mitoyen droit, au niveau de la façade avant de l'arrière-bâtiment et débouchent, comme celles initialement prévues, au rez-de-chaussée de la cour n° 1 ;

- considérant que cet élément n'a pas d'impact sur la volumétrie globale du projet et ne nécessite pas de rehausses de mitoyens ;

3) A.3 – Escalier reliant le -1 à la cour 3, mentionné sur les plans PU 1990, non réalisé. La trémie construite a été refermée ;

- considérant que l'escalier initialement prévu le long du mitoyen gauche, permettant de relier le R-1 à la cour 3 en fond de parcelle n'a pas été réalisé et la trémie refermée au niveau du sol, que cette modification n'a quasiment pas d'impact volumétrique ;

4) A.4 – Cour anglaise / trémie existante non mentionnée sur les plans PU 1990. Elle sert à l'extraction du parking R-1 ;

- considérant qu'une seconde trémie destinée à l'extraction du parking R-1 a été créée le long du mitoyen droit, à la moitié de la profondeur de la cour n° 1 ;

- considérant que cet élément n'a pas d'impact sur la volumétrie globale du projet et ne nécessite pas de rehausses de mitoyens ;

5) A.5 – Trémie existante pour ancien monte-charge reliant le R+2 et le R-1 (ancienne cuisine industrielle), non mentionnées sur les plans PU 1990. Aujourd'hui, elle est condamnée ;

- considérant qu'il s'agit d'un élément dont la condamnation n'a aucun impact esthétique ni en terme de fonctionnement, ni en matière de volumétrie ;

6) A.6 – Porte / fenêtre d'accès du bâtiment CCX vers le jardin FFX, mentionné sur les plans PU 1990, non réalisée ;

- considérant que la porte extérieure située le long du mitoyen droit dans la façade arrière de l'arrière-bâtiment n'a pas été réalisée ; qu'elle a été remplacée par un mur de façade plein ; que cette modification n'est pas visible depuis l'espace public et n'appelle aucun commentaire particulier ;

7) A.7 – Double-porte de sortie du bâtiment CCX vers le jardin FFX existante. Sur les plans PU 1990, elle était mentionnée comme fenêtre ;

- considérant à contrario qu'une fenêtre initialement prévue au milieu de la façade arrière de l'arrière-bâtiment a été remplacée par une double porte, située dans le prolongement d'un couloir la reliant aux circulations verticales ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que cette modification n'est pas soumise à permis d'urbanisme, n'est pas visible depuis l'espace public et n'appelle aucun commentaire particulier sur le plan urbanistique ;
- 8) A.8 – Deux double-portes existantes vers la cour 3, mentionnées sur les plans PU 1990 comme deux fenêtres ;
- considérant que trois autres fenêtres initialement prévues vers la cour n° 3 en fond de parcelle à gauche au rez-de-chaussée ont également été remplacées par des doubles portes ;
- considérant que cette modification n'est pas soumise à permis d'urbanisme dans la mesure où elle ne nécessite pas de travaux structurels et n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle n'appelle aucun commentaire particulier sur le plan urbanistique ;
- 9) A.9 – Porte existante vers la cour 3 non mentionnées sur les plans PU 1990 ;
- considérant que cette modification concerne l'ajout d'une porte dans l'angle intérieur avant droit de la cour arrière au rez-de-chaussée ;
- considérant là encore que cette modification n'est pas soumise à permis d'urbanisme dans la mesure où elle ne nécessite pas de travaux structurels et n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle n'appelle aucun commentaire particulier sur le plan urbanistique ;
- 10) A.10 - Sur les plans PU 1990, l'escalier tournant se trouve à l'endroit existant (attenant au bâtiment CCX) seulement entre le rez-de-chaussée et l'entre-étage RDC/R+1. A cet entre-étage, un autre escalier commençait, à gauche du premier. Ce dernier continuait jusqu'au R+3. La situation existante reflète ce qui a été réellement construit, conséquence de l'inscription du Hall lambrissé à la liste de sauvegarde ;
- considérant que cette modification, en évitant de dédoubler l'escalier à l'entresol, permet de conserver la même trémie d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au 3^{ème} étage, ce qui, en plus de simplifier la configuration, a permis de maintenir des éléments patrimoniaux dans leur état d'origine, en particulier l'entre-chambre lambrissée du 1^{er} étage, faisant entretemps l'objet d'une mesure de protection ;
- 11) A.11 - Trémie existante et cabanon en toiture pour ancienne évacuation d'hotte d'ancienne cuisine, non mentionnée sur les plans PU 1990 ;
- considérant que l'ajout d'une trémie et d'un cabanon sur la toiture plate du bâtiment CCX à la limite arrière de la toiture du bâtiment A n'a aucun impact sur l'aspect architectural des ouvrages compte tenu de sa hauteur et de son recul, et dans la mesure où ce petit volume n'est visible ni depuis les espaces publics, ni depuis les espaces extérieurs du projet ;
- 12) A.12 – Zone construite comme zone ouverte et semi-couverte, renseignée sur les plans PU 1990 comme fermée et couverte ;
- considérant que le maintien de cette zone en tant qu'espace extérieur ouvert et semi-couvert se justifiait pour des raisons techniques (zone abritant des groupes de refroidissement), n'a qu'un impact très limité sur l'aspect architectural des ouvrages, dans la mesure où la localisation de cette intervention la rend très peu visible, et aucun impact sur la volumétrie du projet initial ;
- 13) A.13 – Agrandissement du cabanon-local technique non mentionné sur les plans PU 1990 ;
- considérant que ce volume supplémentaire est créé en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU dans la mesure où il se situe en partie arrière de la toiture plate de l'aile centrale du bâtiment CCX, soit au-delà et au-dessus des deux constructions voisines de référence ; que cependant ce volume prolonge visuellement le volume existant en le simplifiant, que sa hauteur, son profil et les retrais maintenus par rapport aux murs acrotères, font que ce volume additionnel n'a aucun impact sur l'aspect architectural des ouvrages et n'est visible ni depuis les espaces publics, ni depuis les espaces extérieurs du projet, ce qui rend les dérogations autorisables ;
- 14) A.14 – Sur les plans PU 1990, cette zone est renseignée comme étant fermée (façade et toiture) avec des ventelles (pour aération des groupes aérorefrigérant). En situation existante, cette zone est fermée et couverte en panneau de zinc.
- considérant à contrario que cette autre zone dédiée aux techniques en toiture n'est pas, contrairement aux plans de la situation d'origine réalisée comme un espace extérieur ouvert par des ventelles et couvert, mais traité en tant qu'espace fermé suite à la réorganisation des techniques au



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

sein de ces locaux ; que cette modification n'a aucun impact sur la volumétrie du projet initial et un aspect très limité sur l'aspect architectural des ouvrages ;

15) A.15 – Coupole existante de désenfumage de l'escalier de secours, non mentionnée sur les plans PU 1990. Aujourd'hui, elle a été remplacée par une nouvelle ;

- considérant que cette intervention est dispensée de permis d'urbanisme en vertu de l'art. 35/22 de l'arrêté dit de « minime importance » du 13/11/2008 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/03/2022 ;
- considérant que certains travaux en lien avec la rénovation récente du bâtiment sont présentés à titre informatif dans la note explicative comme n'étant pas soumis à permis d'urbanisme, mais qu'ils le sont en réalité, qu'il s'agit des interventions suivantes (nomenclature issue de la note explicative) :

16) B.1 - la création d'une nouvelle trémie traversant deux niveaux des sous-sols et nouveau cabanon extérieur dans la cour 2, pour la ventilation du nouveau local générateur ;

17) B.2 - la création d'une nouvelle trémie pour monte-charge reliant la zone cuisine industrielle entre le -1 et le rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment le long du mitoyen droit ainsi que la fermeture consécutive de deux baies en façade d'intérieur d'îlot ;

18) B.3 - la création d'une dalle entre rez-de-chaussée et R+1 au niveau de l'entrée latérale de l'aile centrale vers la cour n°1 ; l'espace à double hauteur prévu au permis initial n'ayant jamais été réalisé ;

19) B.9 - la création d'une nouvelle trémie sur toute la hauteur de l'aile médiane le long du mitoyen gauche avec sortie des gaines en toiture pour l'évacuation des gaz brûlés dans les nouveaux locaux générateurs ;

20) B.10 - la création d'une nouvelle trémie du R+1 jusqu'en toiture et cabanon en toiture pour l'évacuation des hottes de cuisine dans l'arrière-bâtiment le long du mitoyen droit ;

21) B.11 - la création d'une nouvelle trémie HVAC le long du mitoyen droit dans le bâtiment A, cette dernière ne se prolongeant toutefois pas jusqu'en toiture ;

Considérant que ces diverses interventions (16 à 21) n'appellent pas de commentaire particulier sur le plan urbanistique ou patrimonial ;

22) B.13 - l'extension du local technique en direction du mitoyen gauche au-dessus de l'aile médiane ; extension renseignée sur les plans PU 1990 mais jamais réalisée ;

- considérant qu'au même titre que l'extension arrière du local technique à ce niveau (point 13), ce volume supplémentaire est créé en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU dans la mesure où il se situe au centre de la toiture plate de l'aile médiane du bâtiment CCX, soit au-delà et au-dessus des deux constructions voisines de référence ; que cependant ce volume correspond à celui initialement autorisé par le permis de 1990, que sa hauteur, son profil et les retrais maintenus par rapport aux murs acrotères, font que ce volume additionnel n'a aucun impact sur l'aspect architectural des ouvrages et n'est visible ni depuis les espaces publics, ni depuis les espaces extérieurs du projet, ce qui rend les dérogations autorisables ;

23) B.14 - la réfection de la toiture arrière en zinc du bâtiment A avec intégration de deux nouveaux cabanons pour l'évacuation HVAC ;

- considérant que le versant arrière des toitures du bâtiment A ne font pas l'objet de mesures de protection, que les nouveaux cabanons sont de volumétrie réduite et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant qu'outre ces points relatifs à la mise en conformité de divergences d'exécution par rapport au permis initial, et des interventions soumises à permis effectuées dans le cadre des rénovations, certains travaux ponctuels sur des parties sauvegardées du bâtiment A sont prévus, et plus particulièrement :

24) C.1 – Restauration à l'identique des versants de la toiture à rue en zinc, rue de la Science 27-31, inscrite à la liste de sauvegarde. Cette restauration est nécessaire car la toiture actuelle présente des zones de dégradations qui mettent en péril la fonction protectrice de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que les versants des toitures des trois bâtiments à rue, formant le bâtiment A, présentent un aspect architectural homogène ; que leur apparence actuelle est le résultat des travaux réalisés suite à la demande de permis d'urbanisme de 1990, qui prévoyait notamment :

- au n° 27 : la modification de la toiture à 2 pans en toiture à la Mansart, sans modification de la hauteur du faîtage, et création de quatre nouvelles lucarnes en bois ;
- au n° 29 : la modification de la taille de la lucarne centrale ;
- au n° 31 : la modification de la taille de la lucarne centrale, division des deux lucarnes à l'extrémité en quatre plus petites et modification des frontons surbaissés en frontons circulaires ;

- considérant que l'ensemble de la toiture du complexe des trois bâtiments est donc constitué aujourd'hui par trois toitures à la Mansart, avec un ensemble de lucarnes à frontons surbaissés ou circulaires ; que les lignes de faîtage, les lignes de brisis et les corniches ne sont pas continues entre les trois bâtiments et donc situées à des niveaux différents ; que les matériaux de revêtement sont les suivants :

- lucarne en bois peint ton blanc
- brisis en ardoise de teinte grise
- terrasson en zinc au titane prépatiné
- les corniches en bois peint ton blanc

- considérant que les terrassons présentent aujourd'hui des défauts d'étanchéité en plusieurs points ; causant des fuites d'eau vers l'intérieur du bâtiment ; que plusieurs réparations ponctuelles non conformes aux règles de l'art ou peu qualitatives esthétiquement ont été exécutées ; que l'objectif de la restauration est le rétablissement de la fonction protectrice de la toiture dans son aspect d'origine, et plus précisément des terrassons ;

- considérant qu'il s'agit d'une restauration à l'identique permettant aux terrassons d'être entièrement remis en état sans modifier ni leur aspect visuel, ni leur volume, ni leur matériau ;

- considérant en effet que le matériau utilisé sera un zinc à joint debout, laminé, allié au cuivre et au titane, conforme aux normes actuelles et prépatiné pour que sa couleur soit identique à l'existant ; que la largeur de feuille sera également identique à l'existant.

25) C.2 – Réparation à l'identique des pieds de garde-corps en fer forgé des balcons sur la façade à rue, rue de la Science 27-31, inscrite à la liste de sauvegarde. Cette réparation est nécessaire car l'état de dégradation actuel peut mener à la disjonction de la ferronnerie ;

- considérant qu'en façade à rue, le premier étage ou le bel étage est marqué par trois balcons sur consoles, avec garde-corps en pierre (n°27) ou en ferronnerie (n°29 et 31) ; que ces derniers, en fer forgé et fonte, sont peints de couleur verte patine et scellés en pied à la pierre bleue des balcons et insérés dans la pierre de façade sur les côtés ;

- considérant que ces deux garde-corps présentent aujourd'hui un état de dégradation qui met en péril leur stabilité et donc leur fonction protectrice ; qu'ainsi, les pieds des garde-corps, à l'endroit du scellement avec la pierre bleue, ont été fragilisés par les intempéries et le temps ; qu'à certains endroits, la pierre bleue présente aussi des détériorations, comme fentes ou dislocations ; que l'objectif de la restauration est la mise en œuvre de solution qui garantirait de la pérennité du garde-corps dans le temps ;

- considérant que les principes de restauration des garde-corps sont décrits en détail dans la note patrimoniale accompagnant la demande ; qu'il s'agira d'une restauration à l'identique tant pour les parties en pierre que les éléments en ferronnerie, la restauration de ces dernières s'effectuant en atelier après démontage préalable ;

- considérant que les bâtiments ont également fait l'objet de travaux d'entretien et de rafraîchissement légers et de techniques non soumis à permis d'urbanisme, tels que l'isolation et le remplacement des châssis des façades intérieures, des travaux de cloisonnement, de parachèvement, de sanitaires, d'une ventilation double flux ; d'éclairage et d'aménagement extérieur ; que ces travaux portent plus précisément sur :



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- 26) B.3 - le remplacement de deux fenêtres en façade arrière de l'arrière-bâtiment vers le jardin par des grilles de ventilation ;
- 27) B.4 - la création d'une nouvelle porte de sortie de secours remplaçant une fenêtre dans la façade avant de l'arrière-bâtiment vers la cour n° 1 ;
- 28) B.5 - le rétablissement de deux portes-fenêtres de la façade de l'arrière-bâtiment donnant vers la cour n° 1 au rez-de-chaussée en fenêtres, conformément au permis initial ;
- 29) B.6 et B.7 - la condamnation de certaines baies en façade arrière de l'arrière-bâtiment, du R-1 au R+3 et dont la largeur était inférieure à celle prévue au permis de 1990 ;
- 30) B.8 - le réalignement à la façade du châssis de l'entrée latérale centrale de l'aile centrale au milieu de la cour n° 1, initialement prévu en recul ;
- 31) B.12 - la réduction des tailles des baies existantes sur l'entièreté de l'étage R+4 du bâtiment CCX vers les cours intérieures ; chaque baie étant divisée en deux baies plus petites pour permettre une organisation intérieure optimale et une flexibilité du cloisonnement amovible des bureaux
- considérant que ces points 26) à 31) n'appellent pas de commentaires particuliers sur le plan urbanistique ;
 - considérant qu'en matière environnementale, le site a fait l'objet d'un permis d'environnement en 2009, renouvelé en 2020, limitant la capacité de parking autorisable à 87 emplacements ; que la demande prévoit de ramener la capacité existante en situation de fait de 116 emplacements à 84 emplacements ;
 - considérant que toute modification aux installations classées doit faire l'objet d'une demande de permis modificatif ;
 - considérant pour les raisons invoquées ci-dessus que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux, et à la bonne valorisation du patrimoine ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y1033/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Ypres 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Yolande Meeus

Objet / Betreft: d'une part, modifier le nombre de logements au dernier étage de l'immeuble, passant de 3 unités à 4 unités (1 appart. 1 ch, 1 appart. 2 ch, et 2 appart. 3 ch) ; et d'autre part, modifier les baies du dernier étage et modifier le profil de toiture du penthouse - toiture plate (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPA n° 60-07bis Quartier Anvers - Yser (zone 7) bd. Léopold II entre place Saintelette et Porte d'Anvers » (n°60-07bis, approuvé le 12/05/1993) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés ("Halles des Producteurs sis bd. de Dixmude n°6 et Halles America sis bd. de Dixmude n°21 ») ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que la demande vise à d'une part, modifier le nombre de logements au dernier étage de l'immeuble, passant de 2 unités à 4 unités (1 appart. 1 ch, 1 appart. 2 ch, et 2 appart. 3 ch) ; et d'autre part, modifier les baies du dernier étage et modifier le profil de toiture du penthouse - toiture plate (mise en conformité) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/07/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 22/08/2022 ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant 19/07/2018 (réf. P..U. Y543/2017), ayant pour objet « transformer 2 logements au 1^{er} étage en vue d'y aménager 1 appartement 2 chambres et 2 studios, modifier les divisions et les emplacements des portes de garage et de la porte principale de l'immeuble », que les plans de ce permis montrent que le rez-de-chaussée de l'immeuble a été restructuré afin d'y aménager un local vélos de 32 places et 2 garages de deux emplacements ; que les plans de ce permis montrent également que le rez-de-chaussée est bâti sur toute la profondeur de la parcelle et qu'il est dédié au commerce et que la façade a été modifiée en conséquence des travaux projetés ;
- considérant que le formulaire de la présente demande indique que l'immeuble possède en situation existante, 38 logements qui se répartissent du 1^{er} étage au 8^{ème} étage ;
- considérant également que l'analyse des orthophotoplans montre que l'immeuble est construit depuis au moins les années 1953 ; que l'analyse de ces photos permettent de déterminer que l'immeuble est surplombé d'une toiture plate depuis sa construction ; que le dernier niveau est implanté en recul de l'aplomb des façades ; que cette analyse permet dès lors de confirmer que la toiture plate est existante de droit et que la présence de balcons filant peut être confirmée par l'analyse des photos aériennes ;
- considérant que les plans de la situation existante de droit de la présente demande indiquent que le dernier niveau possède des balcons filants le long des façades ; qu'il est occupé par 3 logements (1 appartement de 3 chambres, 1 appartement de 5 chambres et 1 appartement de 2 chambres) ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que le dernier étage de l'immeuble est occupé par un appartement de 5 chambres et un appartement de 4 chambres ; que cette nouvelle répartition a été réalisée sans autorisation préalable ;
- considérant dès lors, que la présente demande vise à diviser les appartements 4 et 5 chambres en 4 unités de logement, que celles-ci se présentent comme suit :
 - appartement 1 : 3 chambres ;
 - appartement 2 : 1 chambre ;
 - appartement 3 : 3 chambres ;
 - appartement 4 : 2 chambres ;
- considérant que pour ce faire de nouveaux cloisonnements sont créés ; que ceux-ci permettent d'aménager 4 unités de logements répondant aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que cependant les chambres principales des appartements 1 et 4 ne répondent pas aux normes minimales de superficie en ce qu'elles possèdent respectivement 13m² et 12,9m² au lieu de 14m² ; que dès lors elles dérogent au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales ;
- considérant que ces superficies sont directement liées aux nouveaux cloisonnements ; que les nouvelles cloisons sont implantées sur base de la trame de façade ; que l'objectif est de ne pas apporter de modifications à la structure existante ;
- considérant qu'il s'agit de dérogations minimales ; que les chambres proposées restent de dimensions confortables et permettent d'accueillir un lit double et une garde-robe ; que de plus les chambres possèdent deux baies vitrées permettant à la lumière naturelle d'y pénétrer ;
- considérant également que le cloisonnement proposé permet aux différents logements de profiter d'espace de vie confortables et lumineux ; que dès lors les dérogations au R.R.U., titre II, art.3 sont acceptables ;
- considérant que ces appartements sont desservis par les espaces communs existants ; que l'ascenseur ainsi que l'escalier desservent déjà cet étage ; que ces travaux n'impliquent pas de travaux sur la structure existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que la demande porte également sur la mise en conformité de la toiture plate de l'immeuble ; que celle-ci aurait été prévue en pente et en zinc à l'origine ; que lors de la construction de l'immeuble, une toiture plate aurait finalement été réalisée ;
- considérant que l'analyse des plans d'archive du bien, datant de 1934 (réf. T.P. 56875), montre qu'en 1934, l'immeuble était déjà prévu à toiture plate ;
- considérant de plus, que l'analyse des orthophotoplans montre que l'immeuble possède une toiture plate depuis au moins les années 1953 ;
- considérant également que cette analyse montre que l'immeuble a été rehaussé entre 1953 et 1961 ; que l'immeuble compte 8 étages ; que celui-ci vient s'aligner au bâtiment voisin de même gabarit ;
- considérant que ces travaux, bien que réalisés avant l'entrée en vigueur du PPAS n°60-07bis, ne sont pas en contradiction avec les prescriptions du plan ; que celui-ci autorise un gabarit de 9 niveaux pour le bien concerné par la présente demande ;
- considérant également que les travaux accomplis, ainsi que les travaux projetés, sont conformes à l'art.3.1.9.2 toitures à prescriptions particulières du PPAS en ce que l'espace sous toiture ne contient pas plus de deux niveaux, que la corniche ne se situe pas à plus de 1,0m au dessus du dernier niveau et en ce que la surface extérieure au-dessus de la corniche est traitée en toiture ; que dès lors la toiture plate et le gabarit sont conformes aux prescriptions en vigueur ;
- considérant cependant qu'au regard des plans de la présente demande ; que des châssis en PVC blanc ont été posés sur l'ensemble des façades du dernier étage ; que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- considérant que les châssis posés aux autres niveaux de cet immeuble sont en PVC de teinte gris anthracite ; qu'il aurait été plus qualitatif et cohérent de retrouver des châssis de teinte gris anthracite également au dernier étage de l'immeuble ; qui se situe en recul des façades ;
- considérant que le PPAS, en son art.3.2.4 (bâtiment dans les façades) sont à ériger dans un style contemporain, précise entre autres que les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de matériaux et de composition ;
- considérant vu que ce niveau est visible depuis le boulevard de Dixmude et d'Ypres ; qu'il y a lieu de garantir la cohérence des façades, il y a dès lors lieu, lors du prochain remplacement de châssis, de poser des châssis en harmonie avec les châssis des étages inférieurs afin de retrouver une cohérence au niveau des façades, d'autant plus, qu'il s'agit d'un immeuble d'angle ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de, lors du prochain remplacement de châssis, prévoir des châssis en harmonie avec les châssis des étages inférieurs (matériaux, divisions) ;

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 Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P1690/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Steenstraat 11 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Departement Cultuur, Jeugd en Media (De Graeve)

Objet / Betreft: Herontwikkeling van de culturele voorzieningen/restaurant van AB gebouwen, van de begane grond tot de 6e verdieping.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

VERDAAGD.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E714/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 45 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Josef Tolu

Objet / Betreft: d'une part, modifier la réparation et le nombre de logements au sein d'un immeuble existant (4 unités : 1 appart 2 chambres, 2 studios, 1 duplex 2 chambres) impliquant un changement de destination de commerce en logement au rez-de-chaussée, et remplacer les châssis et portes en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, ajouter un volume sur les balcons du premier au 3ème étage en façade arrière, placer une fenêtre de toit dans le pan de toiture à rue, et ajouter une lucarne dans le versant arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/01/2022

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, comme étant une maison de rapport de style éclectique, par l'architecte Aug. Hanssens (1912) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial, détaillée comme suit :

« Maison de rapport de style éclectique, de composition asymétrique, à rez-de-chaussée commercial, architecte Aug. Hanssens, 1912. Elle se situe au sein d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de même style, occupant la section sud du rond-point formé par la place Alexandre Pouchkine et allant du n°43 boulevard Émile Bockstael au n°36 rue Charles Demeer. Façade en briques rouges, rehaussée de briques blanches et de pierre bleue. Baies du rez-de-chaussée à piédroits en pilastre sous linteau métallique et double arc de décharge. Devanture à entrée axiale condamnée. Balcons à garde-corps galbé en fonte.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

Arcs sous archivoltte ouvragée. Corniche conservée. Huisserie remplacée. Source : AVB/TP Laeken PV Reg. 143 (21.11.1912) ».

- considérant le permis d'urbanisme délivré le 21/11/1912 ayant pour objet « construire une maison au rond-point du Boulevard Emile Bockstael » ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 12/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants : 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 Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/12/2021 à l'égard de la demande initiale ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 18/01/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable ;
- considérant que la demande initiale vise à d'une part, modifier la réparation et le nombre de logements au sein d'un immeuble existant (5 unités : 1 duplex 2 chambres, 3 appart. 2 chambres et 1 studio) impliquant un changement de destination de commerce en logement au rez-de-chaussée et remplacer les châssis et portes en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir les annexes du rez au 3^{ème} étage et reconstruire une annexe sur 4 niveaux en façade arrière et placer des lucarnes dans les pans avant et arrière de la toiture ;
- considérant que la situation de droit est un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial, et 3 étages destinés au logement ; avec une entrée séparée pour la partie logement, le commerce ayant son entrée au milieu de la devanture ;
- considérant qu'en situation de droit l'immeuble comporte deux travées, que le rez-de-chaussée comporte une extension de 3m74 de profondeur ;
- considérant qu'en situation de droit chaque étage, du premier au 3^e niveau, dispose d'une loggia en façade postérieure, de 1m60 de profondeur totale avec un WC accessible par la loggia ;
- considérant que selon un rapport d'inspection, il a été constaté que le nombre de logements a été augmenté de 2 ou 3 logements à 5 unités sans qu'un permis n'ait été délivré à cet effet ;
- considérant que le projet se compose comme suit en situation de fait : un sous-sol de caves avec accès au jardin, un logement au rez-de-chaussée, un logement par étage au premier, deuxième, troisième et 4^e étage sous-toiture ; soit 5 unités (1 par niveau) ;
- considérant que la situation projetée initiale a pour programme 5 unités de logements dont 1 duplex (sous-sol arrière / rez-de-chaussée), 3 appartements 2 chambres du 1^{er} au 3^{ème} étage (soit 1 par niveau) et 1 studio sous combles ;
- considérant que le projet initial prévoyait de réorganiser les caves afin de créer 5 caves particulières, un local poubelles, des locaux compteurs et un local vélo pour au moins 6 vélos, et d'aménager la partie arrière du sous-sol pour faire une chambre avec salle-de-bain, la chambre ayant un accès au jardin via une petite cour anglaise et étant reliée au logement du rez-de-chaussée via une nouvelle circulation verticale ;
- considérant que le projet initial prévoyait de démolir l'annexe arrière du rez-de-chaussée et les loggias jusqu'au 3^{ème} étage inclus afin d'ajouter une travée supplémentaire à l'immeuble aux rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages ; un même volume sur toute la largeur de la façade et sur une profondeur de 3.72m ;
- considérant qu'au 3^e étage cette nouvelle travée se terminait par une toiture à versant, que les nouvelles pièces arrière ainsi créées étaient sous la pente du toit ;
- considérant qu'au 4^e étage (volume toiture), le projet initial prévoyait la création de 2 nouvelles lucarnes, une lucarne en façade avant alignée sur les baies principales avec balcons des étages inférieurs et une lucarne en versant arrière de toiture ;
- considérant que le projet initial visait à aménager 5 logements dans ce bien composé originellement d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que la demande implique un changement de destination de commerce en logement au rez-de-chaussée ;
- considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en dehors d'un liseré de noyau commercial ;
- considérant l'évolution commerciale de ce quartier, que la demande en termes de rez-commerciaux a fortement diminué dans ce quartier ;
- considérant que la façade observe déjà une composition de baie compatible avec la destination future en logement ; et que cet espace donne sur une cour en intérieur d'îlot ;
- considérant de ce qui précède, que ce changement de destination est acceptable ;
- considérant que pour construire la nouvelle extension, le projet initial prévoyait de démolir l'extension du rez-de-chaussée, et les loggias des 1^{er}, 2^e et 3^e étages (avec leurs WC attenants) ;
- considérant que le nouveau volume avait une profondeur de 3m72 ;
- considérant que le projet s'inscrivait entre deux mitoyens de grande dimension : le voisin de droite, au numéro 43, étant entièrement construit sur plus de 16,5m de hauteur, ce voisin étant un immeuble d'angle sur un terrain assez étroit ; et que le voisin de gauche, présente un gabarit plus grand que le projet actuel, sa situation de droit remontant à la construction de l'immeuble en 1913 ;
- considérant cependant que le mitoyen adjacent à gauche de ce projet est augmenté par la présence de water-closets, que le volume réel de l'immeuble est moins profond pour les pièces de vies ;
- considérant que le terrain adjacent au fond de parcelle est lui aussi construit sur toute sa profondeur, qu'il présente une hauteur de 19,4m ;
- considérant dès lors que les espaces de vies projetés donnent sur un intérieur d'îlot fort construit, bordés de très hauts murs mitoyens qui atteignent le niveau de toiture, et que le nouveau volume plus profond referme encore l'espace non bâti ;
- considérant que cela réduit les qualités de l'intérieur d'îlot en termes de vues, de lumière et de ventilation ;
- considérant de plus que le nouveau volume du projet initial ne proposait aucun espace extérieur pour les 4 logements aux étages, les loggias existantes en façade arrière étant supprimées ;
- considérant qu'il existe des balcons en façade avant mais qu'ils sont de petites dimensions et ne permettent pas de s'y installer ;
- considérant qu'il serait préférable de maintenir des espaces extérieurs pour chacun des logements, que cela n'est pas possible vu le volume proposé ;
- considérant que ce nouveau volume dérogeait au R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables), pour les 2 chambres aménagées sous le versant de toiture au 3^e étage ;
- considérant en effet, que ces 2 chambres étaient en partie aménagées dans la travée existante de l'immeuble et en partie dans la nouvelle travée créée, que le projet ne prévoyait pas d'agrandir les baies existantes entre ces 2 travées, et que de ce fait chaque chambre a un espace de rangement séparé formant une sorte de vestibule ;
- considérant dès lors, que même si la superficie nette totale au sol était bien de 14m² pour la chambre 1 et 9m² pour la chambre 2, en pratique seul 10,5m² étaient en effet effectif dans la chambre 1 pour l'espace « lit » et 6,53m² pour l'espace lit de la chambre 2 ;
- considérant ainsi que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II article 3 (superficies minimales) ;
- considérant que dans ces espaces où se situaient les lits, plus de la moitié avaient une hauteur sous-plafond de moins de 2m30 ;
- considérant que cette situation était liée au versant de toiture incliné de la nouvelle extension ;
- considérant que malgré les interventions projetées, les aménagements ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant que les dérogations aux articles 3 et 4 du Titre II du R.R.U. n'ont pas été accordées par la commission de concertation du 18/01/2022 ;
- considérant qu'il n'était pas envisageable d'augmenter en hauteur le volume de l'extension, que ceci aurait entraîné de rehausser le mitoyen de gauche ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant la densité de l'intérieur d'îlot à cet endroit, avec les deux angles rue Niellon et rue Charles Demeer ;
- considérant qu'il y avait lieu de revoir le projet, de proposer un nouveau volume avec des profondeurs dégressives en suivant les étages afin de limiter la densification de l'intérieur d'îlot et de permettre la création d'espaces extérieurs ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables), en ce que la chambre qui était aménagée en sous-sol avait une hauteur sous-plafond de 2,44m pour sa partie principale, et 2,54m pour le coin dressing ;
- considérant qu'il s'agissait de la chambre principale du logement avec une superficie de 15m², qu'une seconde chambre se trouvait au rez avec 9,9m², ainsi que d'un bureau de 4,9m² ;
- considérant que le niveau du jardin est 2.02m plus haut, que l'on peut considérer que ce local est enterré au vu des petites dimensions de la cours anglaise ;
- considérant dès lors que cette chambre n'était pas correctement éclairée et ventilée ;
- considérant que l'apport d'éclairage naturel pour ce local est en effet juste suffisant, qu'il n'y a pas de vue directe, la baie donnant sur un mur contre terre pour l'escalier d'accès au jardin de 90cm de largeur ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'isoler les murs mitoyens qui sont à hauteur des caves dans les bâtiments voisins, ni les murs contre terre, ni le sol ;
- considérant que cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation du 18/01/2022 ;
- considérant dès lors qu'il y avait lieu de prévoir les aménagements nécessaires et une hauteur sous-plafond plus importante ou de considérer ce local comme un bureau et de réorganiser la chambre du rez-de-chaussée et l'espace bureau afin de retrouver la chambre principale au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre I article 10 (éclairage naturel) pour les livings aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages, ainsi que dans l'espace habitable du 4^e étage ;
- considérant que pour les livings des 1^{er}, 2^e, et 3^e étages, le déficit était important (2,9 à 3,32m²) ;
- considérant que pour le 4^e étage, il s'agissait d'un studio de 35,5m² avec un apport de lumière naturelle de seulement 3,5m² ;
- considérant qu'un apport de lumière supplémentaire en fenêtre de toit ne nécessiterait que 1,5m² ;
- considérant que à chaque étage, le projet prévoyait d'aménager les livings en façade avant et les chambres en façade arrière, qu'ainsi les livings étaient orientés plein nord, et les chambres orientées plein sud ;
- considérant que pour les 1^{er}, 2^e et 3^e étages, il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que pour l'étage sous-toiture, la lucarne est limitée en dimensions afin de s'intégrer avec les proportions des baies aux étages inférieurs ;
- considérant cependant que si les livings se situaient côté jardin, ils pourraient bénéficier d'un espace extérieur, d'une orientation sud et non nord comme proposé actuellement, et pourraient bénéficier de baies plus généreuses afin de se conformer au Titre II du R.R.U. ;
- considérant qu'ainsi les chambres, de plus petites dimensions que les livings pourraient se situer côté rue, qu'elles ne nécessitent pas de baies de grandes dimensions ;
- considérant que cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation du 18/01/2022 ;
- considérant que le logement au rez-de-chaussée dispose d'un espace extérieur, un jardin, mais que celui-ci n'était pas en liaison avec le séjour, qu'il n'était accessible qu'en traversant un local aménagé en « bureau » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant dès lors, au vue des modifications qui étaient demandées lors de la commission de concertation du 18/01/2022, que le programme prévu était trop lourd pour cet immeuble, qu'il y avait lieu de réduire le nombre de logements afin de proposer un duplex 3 ou 4 chambres rez-de-chaussée / premier étage, un logement une chambre au deuxième étage, et un duplex 2 ou 3 chambres au troisième / quatrième étage avec des espaces extérieurs ;
- considérant que la demande inclut la mise en conformité des châssis en façade avant ;
- considérant qu'il s'agit de châssis en pvc blanc aux étages datant de 2006, que les fenêtres ouvrantes donnant sur la cage d'escalier présentent un seul ouvrant et non deux ouvrants à la française, qu'il s'agit d'une nouvelle division ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, l'accès central à la vitrine a été supprimé, l'allège refermée et un nouveau châssis en bois brun placé avec une nouvelle division ;
- considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte au dessin plus contemporain en bois brun ;
- considérant qu'une des fenêtres de caves a été comblée par un panneau alors que cette fenêtre donne sur le local de compteurs électriques, que de la lumière naturelle n'est pas mal venue ;
- considérant qu'il n'y avait pas d'uniformité dans le traitement de la façade, qu'il s'agit d'un immeuble ancien et que la proposition initiale n'était pas respectueuse des caractéristiques architecturales et patrimoniale de cet immeuble ;
- considérant qu'il était souhaitable de remplacer les châssis existants et la porte d'entrée par des menuiseries en bois avec une division apparente et un style correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant toutefois que ce remplacement pourrait-être envisagé lors du prochain remplacement de châssis ;
- considérant que la lucarne projetée initialement en façade avant ne correspondait pas à la typologie de ce genre d'architecture ;
- considérant en effet qu'elle était large et écrasée et ne s'harmonisait pas avec la verticalité de la façade;
- considérant de plus que son apport en lumière naturelle n'est pas suffisant pour éclairer le studio, et qu'une fenêtre de toit serait préférable aussi bien d'un point de vue patrimonial que du point de vue de la pénétration de la lumière dans le logement ;
- considérant que le bâtiment comporte encore quelques éléments intérieurs présentant un intérêt patrimonial ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier ;
- considérant qu'une attention particulière doit également être portée sur les décors intérieurs encore en place (moultures aux plafonds, et autres s'il en existe) ;
- considérant que le projet ne prévoit aucun parking pour voiture ;
- considérant qu'au niveau du RRU, le projet est situé en zone B, que la zone est bien desservie en transport en commun mais qu'il n'empêche que le Bruxellois conserve au minimum une voiture par ménage ;
- considérant dès lors que ces véhicules seront stationnés en voiries or le projet se situe sur un rond-point ;
- considérant que le projet initial prévoyait un local vélo pour seulement 6 vélos, alors que le projet totalisait 9 chambres, et 14 oreillers ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir au minimum 1 emplacement vélo par chambre conformément aux vademecum de l'IBGE, et idéalement 1 emplacement par oreiller ;
- considérant que le demandeur nous a averti par courrier en date du 03/02/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 15/07/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que le projet modifié vise d'une part, modifier la réparation et le nombre de logements au sein d'un immeuble existant (4 unités : 1 appart 2 chambres, 2 studios, 1 duplex 2 chambres) impliquant un changement de destination de commerce en logement au rez-de-chaussée, et remplacer les châssis et portes en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, ajouter un volume sur les balcons du premier au 3ème étage en façade arrière, placer une fenêtre de toit dans le pan de toiture à rue, et ajouter une lucarne dans le versant arrière ;
- considérant que dans la nouvelle situation projetée, le projet prévoit en cave l'aménagement de 4 locaux de caves, un local poubelle, et 2 locaux compteurs, ainsi que d'un grand local vélo pour au moins 8 vélos ;
- considérant que le nouveau projet prévoit 4 unités, ou 10 oreillers, que de prévoir 8 vélos est déjà un bon ratio pour un immeuble existant ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit un appartement 2 chambres, avec les chambres en intérieur d'îlot, et le séjour côté rue ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, vu l'absence de zone de recul, il est préférable en effet d'avoir les chambres en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'au premier et deuxième étage, on retrouve chaque fois un studio de 40m² avec un accès aux balcons existants en façade arrière ;
- considérant que à ces étages, les water-closets présents sur les balcons sont supprimés, qu'une partie du balcon, en liaison avec les travées de services, est fermée afin d'agrandir le coin repas ;
- considérant qu'au 3^e étage et à l'étage sous-toiture, un duplex est aménagé, avec le séjour au 3^e, et 2 chambres avec un bureau sous le toit ;
- considérant qu'afin d'aménager les combles, le projet prévoit d'ajouter une fenêtre rampante sur le versant avant de toiture, et une lucarne en façade arrière ;
- considérant que cette lucarne est conforme au Titre I du R.R.U., qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que le projet inclus le remplacement des châssis par des châssis en bois peint, de couleur brune au rez-de-chaussée et de couleur blanche aux étages ;
- considérant que ces couleurs s'harmonisent avec les immeubles de même typologie situé dans la rue ;
- considérant que pour les châssis, le dessin et les divisions d'origines sont respectées ;
- considérant que pour la porte d'entrée, le modèle est plus simple, qu'il rejoint un peu le dessin du nouveau châssis au rez-de-chaussée ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de supprimer ou d'intégrer le caisson du volet au rez-de-chaussée en façade avant ;
- de supprimer le volume de la salle de douche en intérieur d'îlot.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1935/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Loi 200 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Commission Européenne (Dimitrios KALOGERAS)

Objet / Betreft: mettre en conformité des modifications apportées en cours de chantier au projet de Welcome Center et au mur d'enceinte vitré dans les abords.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

6

- attendu que le bien se situe en zones administratives, le long d'espaces structurants (rue de la Loi et boulevard Charlemagne) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu le permis d'urbanisme (réf. : 04/PFD/611340) notifié le 09/06/2017 et prorogé le 22/02/2019 et visant à : construire un pavillon destiné à l'accueil des visiteurs du Berlaymont et réaménager les accès à l'esplanade et le poste de garde ;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité des modifications apportées en cours de chantier au projet de Welcome Center et au mur d'enceinte vitré dans les abords ;
- considérant que, s'agissant de travaux déjà réalisés, il ne s'agit pas d'une demande de permis modificatif au sens de l'art. 102/1 du CoBAT, mais d'une demande de mise en conformité ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;
- considérant que la demande a été déclarée complète le 27/07/2022 ;
- considérant que la demande est dispensée de l'avis Siamu en application de 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 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones administratives ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur en date du 28/07/2022 sa décision de prolonger le délai de décision de 30 jours en application de l'art. 178 §2 du CoBAT et de la nécessité d'organiser la moitié de l'enquête publique en dehors des périodes de vacances scolaire d'été ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2022 au 29/09/2022, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de divergences d'exécution lors de la réalisation du pavillon d'accueil (« Welcome Center ») ; que les modifications résultent de mises au point techniques, dans le cadre d'une coordination plus poussée entre les critères architecturaux, les éléments de stabilité et/ou les techniques prévues, mais aussi d'une volonté d'amélioration fonctionnelle, d'optimisation technico-économique ou encore d'amélioration liées à la sécurisation des ouvrages ;
- considérant ainsi que l'étendue des actes et travaux initialement prévus a été modifiée en cours d'adjudication ; qu'il a été décidé de procéder uniquement à la construction d'un pavillon destiné à l'accueil des visiteurs du Berlaymont (« Welcome Center ») et au réaménagement des accès de l'esplanade interne située coté Boulevard Charlemagne ; que Les travaux relatifs au poste de garde et ceux de l'entrée de la rue Stevin n'ont pas été réalisés conformément à la demande de permis octroyé précédemment ; que les travaux de rénovation du cabanon existant et la modification des entrées sur le site ne sont pas repris dans la présente demande ;
- considérant en ce qui concerne le pavillon d'accueil, que sa volumétrie reste globalement conforme au permis précédemment délivré ; Qu'ainsi, le projet propose toujours comme précédemment l'aménagement d'un pavillon à la forme pure, qui se détache du bâtiment du Berlaymont ; qu'une articulation le relie à celui-ci et permet de ne pas surcharger, en termes d'écriture et de volumétrie, le bâtiment existant ; que le gabarit proposé reste en deçà de la hauteur du rez-de-chaussée du Berlaymont ; qu'il s'intègre globalement à l'aménagement du parvis sur lequel est posé le bâtiment et participe ainsi à l'aménagement de l'espace public global ;
- considérant que le volume proposé est un volume vitré d'une superficie de 355 m², couvert d'une toiture en inox posée sur le volume et se prolongeant par un auvent destiné à protéger les visiteurs des intempéries ;
- considérant que le parvis est redessiné ; que les marches existantes sont supprimées et une pente répondant aux prescriptions imposées par le Titre IV du RRU en matière d'accessibilité permet l'accueil des PMR ; que du côté latéral, un parking pour 12 véhicules et une aire de manœuvre pour les véhicules de la prévention ont été aménagés ;
- considérant qu'en termes de modifications, et pour des raisons structurelles, une rotation de 2° du pavillon a été effectuée afin de permettre une superposition des fondations sur les colonnes des sous-sols ; que cette modification résulte de l'absence de plan as-built précis de la situation existante, ce qui n'a pas permis en phase d'étude de déterminer avec précision l'implantation exacte de l'édifice à construire et que l'implantation exacte n'a pu être déterminée qu'une fois les démolition de la dalle de rez de chaussée réalisée ;
- considérant de plus que la rotation de l'édifice a permis d'éloigner le pavillon des mats de support des drapeaux permettant ainsi de garantir une plus grande sécurité quant à l'accès éventuel à la toiture depuis les mats ;
- considérant que ma forme de la toiture a été légèrement modifiée suite à une incapacité de réalisation du pliage des tôles en inox dans les 2 directions ; que cette difficulté a entraîné une légère surépaisseur du complexe de toiture ;
- considérant que la matérialité des tôles en inox, initialement entièrement prévues en inox poli miroir, a été également modifiée suite à une décision du maître de l'ouvrage ; qu'ainsi, seule la face inférieure de l'habillage en inox de la toiture a été réalisé en inox poli miroir, la face supérieure ayant été réalisée en inox brossé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- considérant que le mur rideau en verre, créant protection pour l'esplanade intérieure du Berlaymont servant de zone de dépose minute pour les personnalités politiques a également été modifié ; que la hauteur initialement prévue de 2,30m par rapport au niveau du muret des bacs à plantes a été portée à 2,50m en cours de chantier sur la zone contigüe au pavillon, sur demande du maître de l'ouvrage et pour des raisons de sécurité ; que le reste du mur rideau est conforme au permis octroyé ;
- considérant que les modifications de façades du Berlaymont demandées au permis d'urbanisme précédent n'ont pas été réalisées ; que ces façades sont restées dans leur état initial ;
- considérant que le jardin de l'esplanade a été réaménagé suite à l'implantation des places de parkings ; que deux fût en inox d'une hauteur de 3m et de 1m de haut ont été érigés afin de permettre la prise et rejet le Welcome center ;
- considérant que ces diverses modifications ne sont pas de nature à modifier sensiblement la perception ou l'expression architecturale des ouvrages précédemment autorisés, qui reste globalement qualitative ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M264/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Isabelle Sauvage

Objet / Betreft: d'une part, transformer avec modification de la répartition des logements en 8 unités (4 x 2 chambres et 4 x studio) ; supprimer une annexe en façade arrière, déplacer la terrasse de l'entresol au 3ème étage inclus ; modifier la façade avant et apporter des transformations structurelles intérieures ; et d'autre part, placer un balcon au droit de la baie centrale en façade avant au niveau du 3ème étage (mise en conformité) ; .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

REPORTÉ pour visite sur place.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B372/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Bois Henristraat 44 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Abdorrahman en Fadoua Ouedan-Belabbes

Objet / Betreft: bouwen van een eengezinswoning (lot 18 - verkavelling AN1596): wijzigen van de vergunning B41/2021

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/09/2022

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

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

8

- 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 18 oktober 2018 houdende de vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 9 juli 2019;
- 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 Verkavelingsvergunning (V.V.) 43/FL/334_00, nr. AN1596: lot nr.18, afgeleverd op 18/06/2010);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in de zone woongebieden met residentieel karakter van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 07/04/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een eengezinswoning (lot 18 - verkaveling AN1596): wijzigen van de vergunning B41/2021 betreft;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 20/01/2021 (ref. S.V. B41/2021) met als onderwerp "bouwen van een 3-gevel ééngezinswoning met 2 slaapkamers en een garage binnen de verkaveling AN1596-lot 18";
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/08/2022 tot 08/09/2022 voor volgende motieven: toepassing van artikel 106 van het BWRO: bijzondere maatregelen van openbaarmaking vereist door de plannen in de verkavelingsvergunning n° 1596;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag werken betreft die nog niet uitgevoerd zijn;
- overwegende dat het project volgende punten herziet:
 - gelijkvloers: de keuken heeft nu een oppervlakte van 13m², de deur van de wc opent naar de keuken, de oppervlakte van de leefruimte is nu van 25,66m²;
 - eerste verdieping: het inrichten van een derde slaapkamer;
 - verdieping onder dak: een kantoor;
- overwegende dat het project voldoet aan de G.S.V en de V.V. voor wat betreft de vloeroppervlakten, de netto lichtdoorlatende oppervlakte en de hoogte onder het plafond;
- overwegende dat op de eerste verdieping het project 3 nieuwe erkers voorziet: in de badkamer en in slaapkamers 1 en 3;
- overwegende dat de erker aan de achterkant en de erker langs de zijgevel een afwijking vertonen aan de V.V., omdat ze buiten de bouwzone zijn voorzien;
- overwegende dat de erker aan de voorkant van het gebouw een afwijking vertoont aan de V.V., omdat die erker het B.R. niet volledig respecteert. Volgens het B.R.: "in smalle straten vanaf 8 meter breedte en ronddalend onder deze van 6 meter, mag uitsprong van de erkers niet meer dan 0,50 bedragen. Zijlinds en op het uiteinde der gebouwen, zullen al de uitsprongen van deze constructies ingeschreven zijn in een omtrek bepaald door een rechtstandig vlak dat een hoek van 45° uitmaakt met het vlak van de rooilijn en op 0,60 m. van de erf scheidingslijn vertrekt, maat op gezegde rooilijn genomen. Voor de gevels der hoekhuizen zal die omtrek op dezelfde wijze bepaald worden naar de erf scheidingslijnen, maar op de hoek der gevels evenals voor de stompe hoek, mag het rechtstandig vlak op 45°, op 0,30 m. van de scherpe kanten der gevels gelegen zijn.";
- overwegende dat de erker aan de voorkant van het gebouw vanaf de zijgevel begint ;
- overwegende dat de erker de typologie van de voorgevel toch respecteert;
- overwegende dat de erker aan de voorkant en aan de achterkant van het huis esthetisch passen bij de gevel;
- overwegende dat 2 andere recente vergunningen (ref : C277/2020 en C62/2022) werden afgeleverd voor bijna vergelijkbare erkers in dezelfde perimeter;
- overwegende dus dat de afwijkingen aan de V.V. (wat betreft de erkers aan de voorkant en aan de achterkant van het gebouw) aanvaardbaar zijn;
- overwegende nochtans dat geen brede erker in de perimeter van die V.V. werd toegestaan;
- overwegende dat die erker te dicht bij het andere perceel is;
- overwegende dat het een belangrijk voorschrift is van de V.V. om het privé-karakter van de percelen te respecteren;
- overwegende dat die erker niet echt nodig is voor de bewoonbaarheid van de badkamer;
- overwegende dus dat de afwijking aan de V.V. (voor wat betreft de erker langs de zijgevel) niet aanvaardbaar is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de erker langs de zijgevel te verwijderen;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van V.V. (voor wat betreft de erkers aan de achterkant en aan de voorkant van het gebouw) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 12/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1288/2022 (ECO)

Adresse / Adres:
Clos des Trigonelles 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COLLEGE SAINTE ANNE ASBL - A.S.B.L. (Cédric DUFOUR)

Objet / Betreft: Construire un nouveau bâtiment scolaire devant accueillir un DOA (degré d'observation autonome) d'environ 500 élèves.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 596

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/09/2022

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

REPORTÉ

9



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be