



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W321/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Waterloo 890 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Royal Brussels Lawn Tennis Club - A.S.B.L.

Objet / Betreft: aménager 2 terrains de tennis supplémentaires (13 et 14), démolir une cabane

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/12/2020

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

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 99-04, Quartier " VERT CHASSEUR " », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 17-07-2008 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

- 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 de sports ou de loisirs de plein air au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de sports ou de loisirs de plein air et en zone de cours et de jardins au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/04/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/10/2020 ;
- considérant que la demande vise à aménager 2 terrains de tennis supplémentaires (13 et 14) et démolir une cabane ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) ; application des prescriptions du PPAS n° 99-04 (Vert Chasseur, 17-07-08) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de l'une des propriétaires de la parcelle, qui marque son opposition au projet qui engendre une sur-densification des terrains de tennis conduisant à une diminution des espaces verts, à une augmentation de la capacité d'accueil du club et dès lors des nuisances sonores pour les riverains ;
- considérant que le projet vise à transformer une pelouse, actuellement utilisée comme terrain de jeu pour les enfants, en 2 terrains de tennis supplémentaires pour le Brussels Lawn Tennis Club, qui dispose actuellement de 12 terrains de tennis, afin de répondre à la demande croissante d'affiliations au club et aux quotas demandés par la Fédération de tennis (AFT) ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée a été introduite pour le placement de bulles saisonnières amovibles sur ces terrains (dossier W541/2020) ;
- considérant que les bulles de tennis ne font donc pas partie de la présente demande ;
- considérant que les dimensions de la zone sur laquelle seront établis les terrains sont de 32x 36m ;
- considérant que la surface totale dévolue aux terrains de tennis augmentera de 1180m² (9100m² au lieu de 7920m² précédemment), et que les chemins d'accès à ces nouveaux terrains ajouteront 10m² d'aménagements supplémentaires ;
- considérant qu'une cabane, partiellement implantée à l'emplacement des futurs terrains, sera démolie ;
- considérant que, d'après le PRAS, hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20% de la superficie de la zone ;
- considérant toutefois que les terrains de tennis ne sont pas considérés comme faisant partie des « infrastructures et constructions » et n'entrent donc pas dans le calcul de ces 20% ;
- considérant que la zone est actuellement affectée aux jeux d'enfants (principalement pelouse utilisée comme terrain de foot) et ne présente dès lors pas de grand intérêt écologique ;
- considérant qu'après travaux, la surface des terrains de sport représentera 38,5% de la surface de la parcelle ;
- considérant que le P.P.A.S. autorise que les terrains de sports en plein air occupent jusqu'à 50% de la zone de sports ou de loisirs de plein air ;
- considérant que ces aménagements impliquent une modification du relief du sol, naturellement en pente ;
- considérant que l'aplanissement du terrain implique la mise en place de murs de soutènement, dont la hauteur ne dépasse pas 1m ;
- considérant que le niveau fini des 2 terrains se situe au niveau du chemin central d'accès aux terrains, pris à l'axe de ceux-ci ;
- considérant que les modifications amenées par le projet s'effectuent à plus de 3m (environ 7m) de la limite mitoyenne la plus proche ;
- considérant qu'elles n'ont donc pas d'impact sur le relief du sol au droit des limites mitoyennes ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

- considérant que le revêtement des nouveaux terrains est perméable (brique pilée), ce qui permet l'infiltration permanente des eaux pluviales dans le sol ;
- considérant que le projet ne nécessite pas l'abattage d'arbres à haute tige et que les arbustes et buissons supprimés seront remplacés par de nouvelles plantations, permettant de créer un écran de verdure de plus de 10 mètre de hauteur sur 3 côtés des terrains ;
- considérant qu'il y a lieu, dans le choix des nouvelles plantations, de privilégier les essences indigènes ;
- considérant qu'un mur de clôture de 4m de haut est également présent sur une grande partie de la limite mitoyenne ;
- considérant que ce mur doit être recouvert de plantes grimpantes ;
- considérant que ces mesures permettent d'isoler la zone de sport et loisirs en plein air de la zone d'habitation voisine ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant, de ce qui précède, 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 :

- **privilégier les essences indigènes dans le choix des nouvelles plantations, et prévoir de recouvrir le mur de clôture de plantes grimpantes.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1098/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Hectolitre 3 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Philippe Delvaux

Objet / Betreft: Réaménager un immeuble de logement et y adjoindre une nouvelle construction de 4 étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

- 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 Permis de lotir (P.L.) n°.AN1060.: délivré le 03/06/1999;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2019;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 5/10/2020;
- considérant que la demande vise à réaménager un immeuble de logement, y installer un commerce au rez-de-chaussée et y adjoindre une nouvelle construction (R+3+t) avec un escalier ouvert en façade arrière ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 18/06/2001 (P.V. B.R./53/01) fait état des infractions suivantes : « *Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité à cet effet, une dizaine de baies de fenêtres ont été percées dans le mur mitoyen jouxtant un terrain, propriété de la Ville de Bruxelles. Des fenêtres transparentes et autres prises de jour translucides ont été aménagés. Les ouvertures effectuées ne respectent pas les dispositions du Code Civil, lequel interdit de pratiquer des ouvertures dans un mur mitoyen sans le consentement du voisin.* » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

- considérant que la présente demande élimine cette infraction puisqu'elle démolit le mur mitoyen concerné ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) + art.4, dérogation au permis de lotir n° 1060 ;
- vu la réaction à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur divers aspects dont la non-conformité du parking ;
- vu la deuxième réaction à l'enquête publique, réceptionnée hors délais et portant sur le juste équilibre entre l'existant et le nouveau, le programme répondant au besoin actuel de faire une vraie place aux communs et le soutien aux artistes ;
- considérant que la dernière situation de droit connue pour la parcelle date de 1910 ;
- considérant que celle-ci renseignait un immeuble à appartement séparé par une cour d'une annexe d'ateliers sur 3 étages ;
- considérant que la parcelle a connu diverses modifications, notamment d'utilisation, sans permis ;
- considérant que le bâtiment a abrité dans les années 2000 un club échangiste mais que depuis son rachat en 2016 il est utilisé comme lieu dédié à la recherche et à la création entre artistes, artisans, coordinateurs culturels, voisins et citoyens ;
- considérant que dans la situation actuelle, le rez-de-chaussée est utilisé comme espace de rencontre, des logements sont établis aux 1^{er} et 2^e étages et un espace de co-working et un duplex existent au 3^e étage ;
- considérant que la demande concerne la rénovation d'un lieu de cohabitation et la construction d'un immeuble avec trois studios sur la même parcelle, ces 2 bâtiments fonctionnant comme une seule unité ;
- considérant qu'il est prévu de détruire le mur mitoyen au droit de la cour entre les 2 bâtiments pour créer une nouvelle connexion ;
- considérant que la nouvelle construction s'aligne sur le bâtiment existant, respectant les niveaux des étages et la hauteur du faîte, qu'elle dépasse toutefois le profil mitoyen de gauche de plus de 3.00 m ; ;
- considérant que celle-ci est composée d'un garage au rez-de-chaussée et de 3 étages avec un studio par étage ;
- considérant que les 3 studios seront des studios pour artistes de 60 m² ;
- considérant qu'un jardin d'hiver est aménagé sous le toit, accessibles pour les habitants de l'immeuble ;
- considérant que la nouvelle construction est conçue selon le principe scandinave « naturhus » ;
- considérant que celui-ci est constitué de deux couches : la couche extérieure est le vitrage simple englobant également le jardin d'hiver et est portée par une structure en acier, la couche intérieure est en vitrage isolant et a une ossature en bois ;
- considérant que ce système permet de diminuer la demande d'énergie pour réguler le climat intérieur ;
- considérant que l'escalier en colimaçon et l'ascenseur existant sont supprimés et qu'un nouvel escalier extérieur dessert les différents appartements de l'ancienne et de la nouvelle construction ;
- considérant que l'ancien bâtiment est aménagé en un commerce et des espaces communs, tels qu'une cuisine et des toilettes ;
- considérant que la cour intérieure est conservée et un jardin planté est prévu à l'arrière de la nouvelle construction ;
- considérant que les premier et deuxième étages de la construction existante sont aménagés en appartement 2 chambres ;
- considérant que le 3^e étage est aménagé en appartement 3 chambres avec accès à l'atelier du bâtiment arrière ;
- considérant que le bâtiment arrière conserve ses ateliers sur 3 étages ;
- considérant que le 4^e étage est aménagé en 2 studios ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce que la hauteur de faîte du nouveau bâtiment est 3,5 m plus haut que le voisin de gauche et au permis de lotir AN1060 art. 4. en ce que la hauteur de la corniche en façade avant n'est pas égale à celle en façade arrière ;
- considérant que ce bâtiment s'aligne sur l'ancien bâtiment et permet une continuité entre les 2 bâtiments qui fonctionneront comme une unité ;
- considérant que le bâtiment ne dépasse que de 0,50 m ce qui est autorisable par le RRU et que la différence de hauteur des corniches est minime ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que le traitement vitré du pignon surplombant le mitoyen est en dérogation à l'art. 52 du RCU qui prévoit que les mitoyens soient réalisés en brique pleine de min. 28 cm d'épaisseur, qu'il ne s'ensuit toutefois pas de dérogation au code civil ;
 - considérant que ce traitement vitré permet de donner une cohérence esthétique au projet, que la stabilité d'un pignon maçonné isolé ne serait pas garantie, ce qui rend la dérogation autorisable, mais qu'il y a lieu de prévoir sur le plan technique un système facilement démontable et adaptable en cas de rehausse du profil gauche ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 15. en ce qu'il ne prévoit pas d'ascenseur dans la nouvelle construction ;
- considérant que le dernier étage n'est pas utilisé comme un logement mais comprend seulement une serre, espace collectif directement accessible par un escalier depuis le 3^e étage ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 3. en ce qui concerne les superficies minimales ;
- considérant que les grandes chambres des appartements aux 1^{er}, 2^e et 3^e étage mesurent 13,3 m² plutôt que 14 m² et que la petite chambre du 3^e étage fait 7 m² plutôt que 9 ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant dont les murs sont conservés et que le déficit pour les grandes chambres n'est pas très important et inhérent à la configuration des lieux ;
- considérant dès lors que la dérogation pour les 2 grandes chambres est acceptable ;
- considérant par contre que pour la petite chambre, il serait préférable de la considérer comme un bureau, d'autant que son accès ne se fait que par d'autres chambres, qu'il serait également possible d'en revoir la configuration par la suppression ou le déplacement du wc et la création d'un accès direct vers le couloir ;
- considérant dès lors que, pour la petite chambre, la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit une chambre intégrée au salon dans l'appartement du 3^e étage ;
- considérant que celle-ci diminue la surface du salon (surévaluée aux plans puisqu'elle intègre la superficie du couloir) et en réduit potentiellement l'éclairage naturel ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de la considérer comme un espace de séjour et non une chambre ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce qui concerne l'éclairage naturel en ce que les chambres des appartements des 1^{er}, 2^e et 3^e étages, qui ne bénéficient que de 2,2 m² plutôt que 2,66 m² et 2,56 m² ;
- considérant que le déficit est minime et qu'il s'agit de baie existantes ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir AN1060 art. 3.c. et déroge au RRU titre. VIII. art. 6. en ce qu'il ne prévoit que deux places de parcage pour voitures pour 3 nouveaux logements ;
- considérant qu'il prévoit également 5 espaces de parcage pour bicyclettes ;
- considérant que cette disposition s'inscrit dans la vision moderne de la ville où la priorité est donnée à d'autres formes de mobilité que la voiture personnelle, que par ailleurs le projet dans son ensemble ne s'apparente pas totalement à une nouvelle construction ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir AN1060 art. 5. en ce que les matériaux de façades ne sont pas en briques de parement ;
- considérant que le projet se veut exemplaire dans le domaine et de la construction et de l'habitat climatique et que le bâtiment a dès lors été entièrement conçu selon les principes de construction « naturhus » qui en déterminent l'apparence ;
- considérant que le bâtiment est construit avec des matériaux réutilisables dans une optique de circularité ;
- considérant que les matériaux de façades ne sont pas basés exclusivement sur des considérations esthétiques mais se veulent également communicateur du projet et de ses principes écologiques ;
- considérant que cette intervention moderne permet une connexion intéressante entre l'ancienne construction dont elle imite le gabarit d'un côté et la construction moderne (crèche de la Ville de Bruxelles) de l'autre côté ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

- considérant que le projet déroge au permis de lotir art. 7. et au RRU titre I. art. 4. en ce qu'il installe un monte-charge dans la zone de cour et jardin ;
- considérant que celui-ci est nécessaire pour les ateliers et que le jardin conserve une surface raisonnable, et que son implantation n'entraîne pas de nuisances particulières pour le voisinage ;
- considérant toutefois que l'implantation du monte-charge ainsi que du dispositif de passerelles y donnant accès ne coïncide pas entre le plan (où il se prolonge jusqu'au mitoyen arrière) et la coupe A-A (où il est dessiné en retrait), mais qu'il y a lieu de veiller à rester à distance de la limite mitoyenne afin d'éviter ce qui pourrait s'apparenter à une rehausse de mitoyen (qui serait par ailleurs non conforme à l'art. 52 du RCU) ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable moyennant maintien d'une distance conforme aux indications de la coupe ;
- considérant que le projet prévoit des logements de qualité et renforce l'offre résidentielle du quartier ;
- considérant que les espaces de commerce et de rencontre du rez-de-chaussée favorisent la cohésion de quartier ;
- considérant par contre qu'il y a lieu de préciser le type de commerce et la fonction du bureau isolé au rez-de-chaussée, que l'affectation des ateliers arrière doit être considéré comme étant accessoire au logement pour être autorisable dans la zone (seul le logement ou l'équipement pouvant porter atteinte aux intérieurs d'îlot en ZHPR) et qu'il y a lieu de la sorte de maintenir une distinction plus nette entre la fonction commerciale et la zone arrière (pas de connexion) ;
- considérant que le projet est ambitieux et propose une architecture résolument moderne, favorisant l'attrait du quartier ;
- considérant que le projet est soumis à des charges d'urbanisme d'un montant de 34 734 € qui seront affectée au réaménagement des intérieurs d'îlots et abords des logements sociaux (à l'exclusion du projet relatif aux voiries et de celui relatif à la place du jeu de balle en particulier) ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir l'aménagement de l'appartement du 3^e étage de sorte à éliminer la chambre de 7 m² (ou en revoir la configuration en augmentant la superficie, par la suppression ou le déplacement du wc et la création d'un accès direct depuis le couloir) et supprimer la chambre intégrée à la pièce de séjour ;
- préciser le type de commerce et la fonction du bureau au rez-de-chaussée et maintenir une distinction plus nette entre le commerce et les ateliers arrière (pas de connexion) ;
- intégrer le monte-charge dans le volume de l'arrière-bâtiment ;
- prévoir un escalier extérieur qui réduise au maximum les nuisances sonores en intérieur d'îlot ;
- en ce qui concerne le pignon vitré gauche, prévoir sur le plan technique un système facilement démontable et adaptable en cas de rehausse du profil gauche.

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

Moyennant les adaptations indiquées les dérogations au RRU titre I. art. 6. (hauteur de construction), titre II. art. 3. (superficie minimale des grandes chambres), et art. 10. (surface éclairante), titre. VIII. art. 6. (emplacements de parcage) au permis de lotir AN1060 art. 5., art. 7. et art. 15. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1239/2018 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 91 - 105 1040 Bruxelles

Rue Jacques de Lalaing 30 1040 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/10/2020 - 05/11/2020

Réactions / Reacties: 146

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTE.

3



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L422/2019 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 91 - 105 1040 Bruxelles

Rue Jacques de Lalaing 30 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEASELEX - S.P.R.L. (Sonneville - Collier)

Objet / Betreft: Demande initiale : Démolir un immeuble de bureaux (Loi 93-97), transformer un hôtel de maître néoclassique dont la façade avant est classée (Loi 91), construire deux immeubles sur un socle commun comprenant 60.241 m² de bureaux, 1.796 m² de commerces et 302 emplacements de parking, réaliser un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing et aménager les abords le long de la rue de la Loi et de la rue J. de Lalaing.

Demande amendée : Démolir un immeuble de bureaux (Loi 93-97), transformer un hôtel de maître néoclassique dont la façade avant est classée (Loi 91) en équipement d'intérêt collectif, construire un immeuble de bureaux (35.894m²) et de commerce (621m²) et un immeuble destiné à un centre de conférence (25.967m²) comprenant 266 emplacements de parking, réaliser un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing incluant l'aménagement d'un kiosque à caractère commercial, et aménager les abords.

4

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/10/2020 - 05/11/2020

Réactions / Reacties: 146

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be