



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

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D1076/2020 (PFD)

Adresse / Adres:
Donderberg 30 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: IPB (LODDER)

Objet / Betreft: Bouwen van een woongeheel (fase 2) met 24 appartementen en parkeergarage met 35 staanplaatsen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

VERDAAGD.



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: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L544/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Dautzenberg 84 1000 Bruxelles
Avenue Louise 244 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: NEXITY BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: mettre en conformité le remplacement des châssis en bois au 2ème étage par des châssis en PVC et ajouter à ces châssis une applique horizontale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis en bois au 2ème étage par des châssis en PVC et ajouter à ces châssis une applique horizontale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



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: 06/04/2021

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Hôtel Solvay » ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que le bien date de 1937 et figure à l'inventaire du patrimoine architectural en tant que « vaste immeuble d'inspiration moderniste » ;
- considérant que la demande vise uniquement à mettre en conformité le remplacement des châssis en bois par des châssis en pvc ;
- considérant que ces nouvelles menuiseries remplacent les châssis d'origine (situation de droit) à guillotine en bois ;
- considérant que le demandeur propose d'ajouter une traverse subdivisant la surface vitrée en 2 afin de simuler l'apparence des châssis d'origine ;
- considérant en outre que de nombreuses menuiseries de l'immeuble ont été renouvelées sans cohérence et sans demande de permis ;
- considérant que l'immeuble présente des qualités patrimoniales remarquables ;
- considérant d'autant plus qu'il occupe un angle qu'il longe l'une des artères les plus large et prestigieuse de la ville ;
- considérant qu'il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des châssis en bois et qu'une seule et même demande de permis devrait, dès lors, être introduite par la copropriété ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A878/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Vierges 1 1000 Bruxelles
Rue d'Anderlecht 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jorge Leon

Objet / Betreft: changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement et transformer l'habitation, couvrir la cour et construire un étage dessus, changer les châssis (travaux déjà réalisés - PV29-99)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement et transformer l'habitation, couvrir la cour et construire un étage dessus, changer les châssis (travaux déjà réalisés - PV29-99) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 05/03/1999 (P.V. 29-99) fait état des infractions suivantes : « *Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité, l'immeuble susmentionné a été complètement réaménagé. Plusieurs murs intérieurs ont été abattus, les planchers en bois ont été remplacés par des éléments en béton et la devanture commerciale au rez-de-chaussée a été enlevée. Actuellement les travaux sont arrêtés* » ;



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: 06/04/2021

- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture : hauteur) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture : éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cour et jardin) ;
 - dérogation à l'art.99 du RB (couverture de la cour) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la situation de droit date de 1955, pour un immeuble rez plus 2 étages sur caves, de 3 travées de petites dimensions au rez et au premier et 2 travées au deuxième, avec une cour en partie arrière au rez, et dont le rez-de-chaussée est destiné à un commerce alors que le premier et deuxième étage est destiné au logement, qu'il n'y a pas d'accès indépendant pour ledit logement ;
- considérant que l'objet de la demande comporte la modification structurelle des planchers afin de supprimer les 3 petites travées et de n'en faire qu'une par niveau, de déplacer l'escalier afin de dégager l'espace central, de construire une annexe en place de la cour au rez et au premier, et d'aménager la toiture de cette annexe en terrasse ;
- considérant que le nouveau logement aménagé visé par la demande est établi comme suit : au rez-de-chaussée la salle-à-manger côté rue et la cuisine dans la partie annexe, au premier le séjour en partie avant et une salle-de-douche avec coupole en toiture en partie annexe, au deuxième étage la chambre dans le volume principal, avec un accès à l'arrière pour une terrasse aménagée sur le toit de l'annexe ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I : art. 4 : Profondeur : en ce que plus de 3/4 de la profondeur du terrain est bâtie, c'est-à-dire la totalité du terrain ;
- considérant que la situation de droit prévoyait une cour, c'est-à-dire une surface imperméable, que cette cour était de petites dimensions (+/-3m70 de profondeur) ;
- considérant que la parcelle voisine gauche est construite et couvre la totalité de sa parcelle avec un rez-de-chaussée plus deux étages au minimum, et que la cour se trouve donc emmurée sur 3 niveaux côté gauche ;
- considérant que la parcelle voisine droite est construite avec un immeuble rez plus 2 niveaux, et que cet immeuble est plus profond que le bâtiment principal qui nous concerne de 2m83, qu'il ne reste que 1m27 de limite mitoyenne non bâtie ;
- considérant que la cour se trouve emmurée sur 3 niveaux sur quasiment la totalité de son côté droit ;
- considérant que l'intérieur de l'îlot est entièrement bâti par diverses constructions et arrières maisons ;
- considérant que cette cour ne participait pas à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I : art. 12 : aménagement de la zone de cours et jardin et au RB article 99 couverture de la cour ; pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus : c'est-à-dire la suppression de la cour pour construire une annexe de 2 niveaux ;
- considérant dès lors pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I : art. 6 : hauteur de la toiture : en ce que l'annexe construite comporte 2 niveaux et que le voisin de droite est moins profond au niveau de l'annexe de 1m27, l'annexe provoque donc une rehausse du mur mitoyen qui séparait les deux propriétés de plus de 3m ;
- considérant que les archives ne permettent pas de connaître quelle était la hauteur du mur mitoyen à cet endroit ;
- considérant que la couverture de la cour et la construction de l'annexe en zone de cour sur 2 niveaux permet d'améliorer la qualité d'habitabilité du logement avec l'ajout d'une cuisine au rez et une salle-de-douche au premier de bonnes dimensions ;



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: 06/04/2021

- considérant que le dépassement de gabarit par rapport au voisin droit est limité vu sa profondeur de seulement 1m27 ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I : art.6 : Toiture élément technique : pour l'aménagement d'une terrasse en toiture de l'annexe ;
- considérant que le voisin gauche (au numéro 12) est construit à cette hauteur ;
- considérant que le voisin droit (au numéro 16) est aussi construit mais est moins profond de 1m27 ;
- considérant qu'une brise vue est prévu sur la terrasse avec le voisin droit ;
- considérant qu'il n'y a pas de brise vue en direction de la parcelle non bâtie donnant rue des Vierges mais une balustrade ;
- considérant que la balustrade et le brise vue dépassent encore le gabarit de la toiture ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un retrait par rapport à la limite de mitoyenneté afin d'être conforme au code civil (article 678 : vue directes) ;
- considérant que moyennant l'ajout de ce retrait vers la parcelle non bâtie la dérogation est acceptable, qu'elle permet de créer un espace extérieur pour le logement qui n'est pas entouré de murs sur plusieurs niveaux, que le dépassement de gabarit par rapport au voisin droit est limité vu sa profondeur de seulement 1m27 ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre II : art. 8 : pour le WC : en ce qu'il n'y a pas de double porte entre le WC se trouvant dans la salle-de-douche et le séjour ;
- considérant qu'il s'agit d'un logement de petites dimensions, que la création d'un sas demanderait à cloisonner l'escalier et que cela séparerait le salon de la salle-à-manger ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre II art. 10 éclairage naturel : en ce que l'éclairage naturel pour le séjour est insuffisant, c'est-à-dire de 3,4m² au lieu de 4m² ;
- considérant qu'il s'agit de la situation de droit ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et que le projet ne modifie pas les baies ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois peint gris foncé, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de prévoir un retrait sur la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe afin d'être conforme au code civil ;

Les dérogations au :

- RRU Titre I article 4 pour la profondeur de la construction ;
- RRU Titre I article 6 pour la hauteur de la toiture ;
- RRU Titre I article 6 pour les éléments techniques en toiture ;
- RRU Titre I article 12 pour l'aménagement des zones de cour et jardin ;
- RRU Titre II article 8 pour l'absence de double porte entre le WC et le séjour ;
- RRU Titre II article 10 pour l'éclairage naturel insuffisant dans le séjour ;
- RB article 99 pour la couverture de la cour ;

sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: W864/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Waterloolaan 20 - 21 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: POP-MEDIA - B.V.B.A.

Objet / Betreft: plaatsen van een reclame op een werfdekzeil

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in afwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:

4

- 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 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van gewestelijk belang, gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de reclameinrichting gelegen is in beperkt gebied van de Gew.S.V.;



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: 06/04/2021

- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 19/10/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 12/01/2021;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een reclame op een werfdekzeil betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 11/02/2021 tot 25/02/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 18.al3 van het GBP (handelingen en werken in GGB zonder BBP);
 - gelet dat dit openbaar onderzoek een reactie uitlokte, uitgaand van een buur die door de overlegcommissie gehoord wil worden;
- overwegende dat de werf betrekking heeft op een goed dat behoort tot het onroerend erfgoed ingeschreven op de inventaris;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed ("Egmontpaleis of Arenbergpaleis", Kleine Zavel 8);
- overwegende dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijziging ondergaat;
- overwegende dat de verbodsbepalingen aangaande reclame op werfdekzeilen niet van toepassing zijn als ze voldoen aan de voorwaarden bepaald in art.14 volgens de Gew.S.V., Titel VI;
- overwegende dat de bovenkant van de reclame op het zeil zich op een hoogte van 12m ten opzichte van het grondniveau bevindt;
- overwegende dat het werfdekzeil de gehele oppervlakte van de gevel bedekt vanaf de eerste verdieping;
- overwegende dat de oppervlakte van de reclame 144m² is;
- overwegende dat het reclamezeil bestaat uit een PVC of micro geperforeerd doek, op een buisvorming aluminium kader;
- overwegende dat er op het zeil een afbeelding zal te zien zijn van vier mensen op een grijze achtergrond, met het logo van het merk "H&M" in rood;
- overwegende dat het logo minder dan 10% van de oppervlakte van de reclame inneemt;
- overwegende dat de reclame geen verband heeft met het achterliggende pand;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel VI, art.14, voor wat betreft het verband van de reclame met de waarde van het goed als erfgoed;
- overwegende dat het overige gedeelte van het werfdekzeil een doorslag laat zien van het in werf zijnde gebouw;
- overwegende dat het gebouw aan een winkelstraat gelegen is;
- overwegende dus dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat de plaatsing beperkt is tot de lengte van de werf (maximum 6 maanden);
- overwegende dat de installatie mogelijks verlicht zal zijn via spots (400W);
- overwegende dat een werfzeildoek plaatsen de overlast van de werf vermindert en het zicht gedurende de werf verbetert;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- geen verlichting op de reclame te voorzien.

De afwijking de Gew.S.V., Titel VI, art.14 (voor wat betreft het verband van de reclame met de waarde van het goed als erfgoed) wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1021/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 56 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nasr Ben Abdelhafidh

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale (lot 24)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé, lotissement de 38 lots avec création de voirie (n°AN1596, lot n°24 délivré le 18/06/2010) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale (lot n°24) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation au permis de lotir AN1596 ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 26/01/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide et que les parcelles contiguës ne sont pas bâties ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale, 3 façades, de gabarit R+1 surplombés d'une toiture à versants, que la hauteur sous corniche est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que la façade avant sera implantée sur le front de bâtisse, que l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- considérant que les façades seront revêtues de briques de teinte claire sur leur ensemble, que les menuiseries seront en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite et la toiture en tuiles de ton gris anthracite également, que ces matériaux sont conformes aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que la maison unifamiliale projetée se distribue comme suit :
 - rez-de-chaussée : un garage (un emplacement), le hall d'entrée et l'espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert sur le jardin ;
 - 1^{er} étage : une chambre de 18m² en façade avant, une salle de bain et un WC séparé ainsi que deux chambres de respectivement 11,4m² et 11m² en façade arrière ;
 - sous les combles : un bureau et une petite salle de douche en façade avant et une chambre de 28,6m² en façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit également un sous-sol construit, d'une hauteur de 2,50m sous plafond, que ce sous-sol abrite un local compteur et une cave ;
- considérant que les aménagements proposés répondent aux normes actuelles de confort et sont conformes à la réglementation en vigueur ;
- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse au rez-de-chaussée (façade arrière), que celle-ci possède une de 17,4m², qu'elle est bordée du côté voisin n°54, d'un mur œillère d'une longueur de 5,0m sur une hauteur de 2,0m à partir du niveau 0, que cette configuration est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que la demande prévoit également la création d'une lucarne sur le pan arrière de toiture, que celle-ci répond au R.R.U. Titre I art.6 lucarnes et est conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant néanmoins que la demande déroge au PL AN1596 art.4 gabarit en ce que le faîte du toit est situé à une hauteur de 4,69m par rapport à la hauteur de la façade avant alors que celui-ci devrait être à une hauteur de 4m ;
- considérant que les combles permettent d'aménager une belle chambre de 28m² ainsi qu'un espace bureau et une salle de douche ;
- considérant néanmoins que la hauteur du faîte projeté ne permet pas de retrouver une harmonie dans la hauteur des toitures ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la hauteur du faîte afin qu'il respecte les prescriptions du PL, que dès lors la hauteur du faîte doit être de 4m par rapport à la hauteur de la façade avant ;
- considérant que cette hauteur de 4m n'est pas en contradiction avec l'aménagement d'une chambre dans les combles ;
- considérant dès lors que la dérogation au PL AN1596 n'est pas acceptable ;
- considérant également que la demande prévoit la construction d'une citerne d'eau de pluie sous la zone de recul ;
- considérant que cette citerne déroge au R.R.U. titre I art.11 aménagement et entretien des zones de recul en ce que la zone de recul ne peut pas comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;
- considérant également que cette citerne déroge au PL AN1596 en ce que les constructions en sous-sol ne sont autorisées que dans la zone de bâtisse ;
- considérant également que l'art.11 du titre I du R.R.U. précise que la zone de recul ne peut pas être recouverte de matériaux imperméables sauf pour ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ; que la demande prévoit de daller l'entièreté de la zone de recul ;



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: 06/04/2021

- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.11 et au PL AN1596 art.3 ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de revoir l'implantation de cette citerne et de l'implanter dans la zone de bâtisses définie par le PL AN1596 ; qu'il y a également lieu de prévoir des dalles uniquement pour les chemins d'accès à la maison et de verduriser le reste de la zone de recul ;
- considérant de plus que la demande prévoit d'aménager de la dolomie sur la zone latérale, qu'elle prévoit également un double portail d'accès à cette zone ;
- considérant que l'art.7 (zones de cours et jardins) du PL AN 1596 précise que les zones de jardin sont affectées exclusivement à l'agrément ;
- considérant également que l'art.9 (clôtures) du PL AN1596 prévoit, pour les constructions 3 façades, qu'une clôture peut être érigée entre la construction et la limite mitoyenne dans le prolongement du front de bâtisse ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de supprimer la dolomie dans la zone latérale ainsi que le double portail d'accès au profit d'une zone plantée et d'une clôture respectant les prescriptions du PL AN 1596 ;
- 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:

- respecter les limites fixées par le permis de lotir PL AN1596 ;
- revoir l'implantation de la citerne d'eau de pluie dans le périmètre de la zone de bâtisse définie par le PL AN1596 ;
- matérialiser l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- prévoir une zone de recul végétalisée et daller uniquement les chemins d'accès ;
- supprimer la zone en dolomie au profit d'une zone plantée ;
- supprimer le double portail d'accès à la zone latérale ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L497/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 176 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PATRONA

Objet / Betreft: changer la destination du sous-sol à l'entresol (235 m2) de commerce en équipement (clinique vétérinaire)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination du sous-sol à l'entresol de commerce en équipement (clinique vétérinaire) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'une habitante de l'immeuble portant sur un risque de bruits occasionnés par la détention d'animaux gardés sur place en observation, sur la trop grande taille du projet, sur l'incompatibilité de la fonction de clinique vétérinaire avec les accords de l'ACP, et sur des questions environnementales concernant la détention d'animaux, de stockage de déchets médicaux, et d'équipements utilisés sur place ;



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: 06/04/2021

- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée, les deux entre-sol au niveau-1 et +1 de l'immeuble ;
- considérant que le demandeur doit se mettre en conformité au regard de la réglementation relative aux permis d'environnements et d'introduire les demandes requises ;
- considérant que les autres remarques relèvent de conflit entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- considérant que la présence d'une clinique vétérinaire apporte une diversification des affectations dans le quartier ou les rez-de-chaussée sont composés principalement de commerces, de bureaux et d'horecas ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que les châssis et porte donnant vers la cour en façade arrière sont légèrement modifiés par rapport à la situation existante ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que le bâtiment est affecté à du bureau et à des logements aux étages ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas ainsi atteinte à l'autonomie des résidents et des travailleurs des autres bureaux aux étages ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1032/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 10 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Eric Albert

Objet / Betreft: construire une lucarne en façade avant de la maison unifamiliale et placer une pompe à chaleur le long de la façade latérale gauche au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé (n° AN1596 : lot n°1, délivré le 18/06/2010);
- 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 d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 26/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une lucarne en façade avant de la maison unifamiliale et à placer une pompe à chaleur le long de la façade latérale gauche au rez-de-chaussée ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/05/2020 (réf. P.U. B1267/2019) ayant pour objet "construire une maison unifamiliale 3 façades dans le permis de lotir AN1596- lot1" ;
- considérant que les travaux suite à ce permis sont en cours depuis le 24/08/2020 et touche la demande actuelle ;



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: 06/04/2021

- considérant dès lors, que la demande n'est pas considérée comme une demande modificative ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 1596 et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au P.L. art.4 (gabarit) en ce que la pompe à chaleur sera positionnée sur la façade latérale gauche au lieu d'être intégrée dans le volume de la toiture ;
- considérant qu'une pompe à chaleur génère tout un lot d'avantages (autonomie, réversibilité chaud/froid, financier...), mais la pose ne peut pas se faire à la légère ;
- considérant que l'utilisation d'une pompe à chaleur en combinaison des panneaux photovoltaïques s'inscrit dans l'énergie renouvelé ;
- considérant que cette technique ne peut pas se trouver en milieu fermé, il est donc impossible de la placer dans le volume de la toiture ;
- considérant qu'il n'y a pas de voisin de côté gauche ; que l'emplacement réponds au mieux à l'environnement visuel et le respect du voisinage ;
- considérant dès lors, que la dérogation au P.L. art.4 (gabarit) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 §2 (toiture) en ce que la lucarne dépasse la largeur maximale de 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant qu'en effet la lucarne a une largeur de 5m15 au lieu de 5m maximale, ce qui est négligeable ;
- considérant que l'accès au grenier est revu pendant la construction afin de simplifier la position et la forme de l'escalier ;
- considérant que la conception du dernier niveau prévoyait une longue marche palière parallèle à la façade à rue et ensuite les dernières marches revenaient perpendiculairement ;
- considérant que la création d'une lucarne au niveau de la façade à rue est la seule proposition technique afin d'obtenir l'échappée nécessaire ;
- considérant que la lucarne est conçue dans le prolongement des baies de l'étage mais également du rez-de-chaussée tout en respectant la mise en œuvre des deux briques de tonalité différente ;
- considérant que le chantier étant en cours, il n'est plus possible d'adapter la largeur de la lucarne vu le stade avancé du chantier ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§2 (toiture) est acceptable ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les châssis dans la nouvelle lucarne est de PVC de teinte gris quartz, comme les châssis aux autres étages ;
- considérant que la demande s'intègre bien dans l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande vise à augmenter le confort de la maison unifamiliale ;
- 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 :

- prévoir un habillage acoustique autour de la pompe à chaleur.

Les dérogations au P.L. art.4 (gabarit) et au R.R.U., Titre I, art.6 §2 (toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M749/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Michel-Ange 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Peter Gerard Mc Namee

Objet / Betreft: transformer et étendre une partie des caves au niveau semi-enterré en salle de sport et aménager une terrasse en 2 paliers entre le rez-de-chaussée et le jardin et rehausser les murs mitoyens

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 06-01 "ARCHIMEDE" ,approuvé le 2011-06-16 »;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- 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 le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/01/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

- considérant que la demande vise à transformer et étendre une partie des caves au niveau semi-enterré en salle de sport et aménager une terrasse en 2 paliers entre le rez-de-chaussée et le jardin et rehausser les murs mitoyens ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU dérogation à l'art. 4. du PPAS et art. 6. du RGBQ. (profondeur de la construction) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain s'inquiétant de l'aménagement d'une salle de sport dans le quartier ;
- considérant qu'en situation de fait, la cour anglaise et une ancienne citerne ont été supprimés à la faveur d'un espace de vie surplombée d'une toiture vitrée, appelé « jardin d'hiver » sur les plans ;
- considérant que ces travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme entre 1996 et 2004, selon les photos aériennes ;
- considérant que le projet actuel prévoit de réaménager l'espace en sous-sol en salle de sport privée à destination de la famille résident dans la maison unifamiliale, de supprimer la toiture vitrée et de la remplacer par 2 terrasses en paliers, de rehausser les murs mitoyens et de modifier l'escalier d'accès au sous-sol ;
- considérant que la salle de sport sera éclairée par des fenêtres placées entre les niveaux des terrasses ;
- considérant que l'accès au jardin se fait par des marches en bois flottantes reliant les terrasses en paliers, et l'accès au sous-sol par un nouvel escalier contre le mitoyen de gauche (n° 23) ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que ces nouveaux aménagements sont plus profonds que les 2 constructions voisines et que les murs mitoyens sont rehaussés ;
- considérant que le projet déroge au RGBQ art. 6. en ce que le nouvel aménagement dépasse les 15 m de profondeur depuis la voie publique et au PPAS art. 4. en ce que celui-ci dépasse de 1,3 m la zone d'annexe définie au plan ;
- considérant que la nouvelle annexe ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que le jardin s'étend encore sur 26,9 m jusqu'à la limite arrière de la parcelle et que celui-ci est planté sur toute cette longueur ;
- considérant que l'extension s'effectue sur le niveau semi-enterrée et propose une meilleure utilisation des espaces extérieures que dans la situation existante, en permettant une meilleure connection entre le jardin et les pièces de vie ;
- considérant que les voisins ont marqué leur accord pour la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que ceux-ci s'alignent sur les parties des murs mitoyens les plus hauts déjà existants et redescendent ensuite en pente pour rattraper la hauteur des murs mitoyens les plus bas ;
- considérant que cette modification est légère et permet d'éviter les vues sur les parcelles voisines ;
- considérant dès lors que les dérogations aux art. 4. du titre I. du RRU, art. 4. du PPAS et art. 6. du RGBQ sont acceptables ;
- considérant l'importance de la gestion intégrée des eaux de pluie sur les parcelles individuelles ;
- considérant qu'il serait judicieux de profiter des travaux entrepris pour retrouver une citerne d'eau de pluie en remplacement de celle supprimée par les travaux précédents ;
- considérant que la demande propose un aménagement donnant un aspect plus paysagé et contemporain à la zone terrasse entre les pièces de vie et le jardin ;
- considérant que le nouvel escalier vers le sous-sol permet un accès plus aisé vers celui-ci, étant composé d'une seule volée et réduit la superficie imperméable de ce niveau ;
- 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 prévoir une citerne à eau de pluie.

Les dérogations au RRU titre I. art. 4., au PPAS art. 4. et au RGBQ art. 6. en ce qui concerne la profondeur de construction sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D337/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Dieudonné Lefèvre 215 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ESTIA IMMO - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Rehausser de 3 niveaux un bâtiment existant comprenant déjà 5 logements (3 appart. 1ch, 1 appart. 2ch et 1 appart. 3ch) en vue d'en aménager 3 supplémentaires (1 appart. 3ch, 1 appart. 2ch et 1 appart. 1ch)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/05/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à rehausser de 3 niveaux un bâtiment existant comprenant déjà 5 logements (3 appart. 1 ch, 1 appart. 2 ch et 1 appart. 3 ch) en vue d'en aménager 3 supplémentaires (1 appart. 3 ch, 1 appart. 2 ch et 1 appart. 1 ch) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture - éléments techniques), et 9 du (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages) titre I du RRU ;



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: 06/04/2021

- vu les 4 réactions à l'enquête publique portant sur :
 - la densification en termes d'unité de logements ;
 - l'impact de la rehausse sur l'ensoleillement de l'intérieur d'îlot et la perte de lumière naturelle pour les logements situés en intérieur d'îlot ;
 - la densification projetée aura un impact sur les vues en intérieur d'îlot et sur la quiétude des logements déjà existants ;
 - le manque d'espace extérieur pour l'ensemble des logements ;
 - l'intégration du nouveau volume qui ne s'inscrit pas de manière qualitative dans le contexte architectural ;
 - la densité et son impact indirecte sur la mobilité et le stationnement en voirie ;
 - la structure du bâtiment existant qui ne permet pas une rehausse de 3 niveaux ;
 - le bâtiment existant n'est pas aux normes siamu ;
 - par ailleurs, une des réactions fait part de son inquiétude par rapport à l'accessibilité de la rue durant le chantier ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 11/05/2007 (PV BR/061/07) fait état des infractions suivantes : « Infractions constatées :
Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, deux appartements ont été aménagés dans l'entrepôt. De plus, un nouveau plancher en bois sur structure métallique a également été placé, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré » ;
- considérant que suite à ce procès-verbal, une demande de permis d'urbanisme a été introduite, reprise sous la référence D37/2008, délivrée le 23/07/2010 et visant à régulariser un changement de destination de dépôt en 4 logements répartis comme suit :
 - au rez : 1 appart 1ch ;
 - au 1^{er} : 1 loft/bureau, côté rue et 1 appart.1 ch, en int. Îlot ;
 - au 2^{ème} : 1 grand loft 1 ch ;
- considérant qu'une seconde demande de permis d'urbanisme a été introduite sous la référence D189/2016, délivrée le 19/09/2019, visant à diviser 1 loft en 2 apparts (1x 2ch et 1x 3ch) au 2^{ème} étage ;
- considérant que ces permis ont été mis en œuvre ; et que le programme actuel est déjà de 5 logements avec 4 emplacements de parking ;

En ce qui concerne la destination projetée :

- considérant que le projet vise à maintenir les 5 logements existants et autorisés ; et augmenter l'offre résidentielle par l'ajout de 3 logements supplémentaires, soit 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ;
- considérant que le programme projeté s'inscrit dans les objectifs de la zone d'habitation du PRAS ; et sont conforme au RRU, Titre II ; cependant les nouveaux volumes portent atteintes aux qualités de vie des logements existants ; ce point sera développé plus loin dans l'avis ;
- considérant cependant, que le projet induit des charges d'urbanisme en ce que le projet induit une augmentation de 322m² sur un bien comptant déjà une superficie de 1.193m² ;
- vu que la présente demande de permis d'urbanisme vise en l'extension d'un immeuble de logements ; il est légitime que le bénéficiaire de celui-ci contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;
- considérant ainsi, qu'il y a lieu de faire application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme ; d'une somme d'environ 16.100€ ;
- considérant que le montant de la charge d'urbanisme est proportionnel à la superficie de plancher supplémentaire de logements ;



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: 06/04/2021

En ce qui concerne l'analyse du bâti et de son environnement :

- considérant qu'il s'agit d'un ancien bâtiment de type industriel, sans valeur patrimoniale, dont le gabarit est R+2 (toiture plate) ; sur l'ensemble de la parcelle ;
- considérant que l'intérieur d'îlot de cette partie d'îlot est très dense ;
- considérant que le bien qui fait l'objet de la présente demande s'adosse à un immeuble R+5+1 étage en recul du côté gauche et à R+2+T, du côté droit ;
- considérant que le bâtiment situé à l'angle de la rue Dieudonné Lefèvre et du bd E. Bockstael, dont le gabarit est de R+5+1 étage en recul a un impact non négligeable en termes d'ombres portées ; ce bien est anormalement haut par rapport au reste du tissu urbain, où l'on observe des bâtiments industriels (1 à 2 niveaux) et des maisons traditionnelles (R+1+T à R+2+T / R+3+T) ;
- considérant que les 5 logements existants sont de type loft et ne bénéficient pas d'un apport de lumière optimal vu la situation actuelle ;
- considérant que l'apport en lumière naturelle d'un des logements du 2^{ème} étage est assuré par une coupole ;
- considérant que la modification de volume projetée sur le corps principal du bâtiment dégrade la viabilité du logement du 2^{ème} étage ; l'apport en lumière naturelle du séjour/cuisine étant limité à une fenêtre à rue, ce qui n'est plus suffisant ; cette modification induit une dérogation au RRU, Titre II, art.10 relatif à la lumière naturelle ; qui n'est pas acceptable ;
- considérant que l'ajout de 3 niveaux prend en compte le mitoyen le plus haut, ces nouveaux niveaux viennent s'adosser au bien le plus haut et observent des reculs latéraux par rapport au bien le moins haut ;
- considérant que cette rehausse induit une dérogation au RRU, Titre I, art.5, en ce que la façade dépasse la hauteur moyenne des maisons du quartier ;
- considérant que le 1^{er} niveau de la rehausse ressort de manière très ponctuelle le profil de la toiture la plus basse ; le second niveau et le 3^{ème} niveau observent des reculs latéraux supérieurs à 3.00m ; ce qui permet de se conformer au RRU, Titre I, art.6, relatif au profil de toiture ;
- considérant que la façade arrière du volume bâti s'aligne aux biens contigus, en revanche la terrasse arrière au 3^{ème} étage constitue un nouveau volume posé sur la toiture plate ; ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de construction) ;
- considérant que la terrasse latérale, induit également une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3, en ce que la toiture visée au § 1 du RRU, Titre I, comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. De plus, seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échert de la hauteur du mur acrotère. (Fig. 10B) Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction ;
- considérant cependant, que la terrasse située au 3^{ème} étage, en façade arrière, ne respecte pas le recul latéral de minimum 1.90m du côté gauche ; et induit ainsi des vues droites et obliques ;
- considérant moyennant adaptation, que la dérogation pourrait être acceptable ;
- considérant même si le projet vise à limiter les dérogations au RRU, Titre I, et à assurer une transition volumétrique en façade avant ; que le projet ne tient pas compte de la structure du bâti existant ni du contexte urbain ;
- considérant que le projet vise à rehausser un petit bâtiment de 3 niveaux ;
- considérant que les nouveaux niveaux observent des volumes différents et des toitures verdurées ;
- considérant que les plans joints à la demande ne permettent pas d'appréhender la reprise des charges sur les structures existantes ;
- considérant que dans le cadre de l'enquête publique, les problèmes de stabilité du bâtiment existant ont été soulevées ;



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: 06/04/2021

- considérant que toute intervention aurait un impact négatif sur les structures et sur les logements existants ; en effets, si des reprises doivent être prévues, elles traverseraient les logements existants ;
- considérant qu'il s'agit d'une copropriété et que le demandeur n'a pas la maîtrise totale sur les travaux projetés ;
- considérant de plus ; que le projet prévoit l'ajout d'une porte de garage au rez-de-chaussée, en vue d'y aménager un box privatif ;
- considérant que le RRU, Titre I, art.9 prévoit que les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits ;
- considérant ici encore, que le projet n'améliore pas la situation existante et offre un rez-de-chaussée aveugle où aucune interaction n'est prévue avec l'espace public ;
- considérant au niveau esthétique que l'intervention au rez-de-chaussée est ponctuelle et que la façade se compose infini 2 registres distincts sans lien entre eux ; ni avec l'architecture des biens contigus ;
- considérant qu'il est regrettable que le projet n'ait pas été élaboré comme un projet d'ensemble afin de lui conférer une cohérence architecturale ;

Pour conclure :

- considérant que le projet vient se greffer à un bâti existant sans en améliorer son esthétique générale ni apporter une amélioration significative à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que ce projet porte atteinte aux normes d'habitabilité des logements existants par l'adjonction de 3 niveaux qui vont totalement enfermer les logements situés exclusivement en intérieur d'îlot qui ne bénéficieront plus de lumière naturelle ;
- considérant que le logement situé au 2^{ème} étage dans le bâtiment principal se voit supprimer le lanterneau qui assure une prise de lumière naturelle et la ventilation optimale de la pièce de vie ;
- considérant que la rehausse au vue de la situation du bien et de son orientation, vient supprimer le peu de lumière naturelle pour les logements voisins au projet dans cette partie d'îlot déjà densément bâti ;
- considérant qu'on ne peut motiver exclusivement la rehausse en se basant uniquement sur le bien qui est anormalement haut dans le quartier ;
- considérant que tout projet se doit de constituer une amélioration de la situation urbanistique existante et non une détérioration des qualités de vie des logements et de leur environnement ;
- considérant de plus, le problème liés à stabilité de bâtiment et le manque d'informations techniques liées à la reprises des charges sur un bâtiment existant et occupé ;
- considérant au vu des éléments développés ci-dessus, que le projet n'est pas acceptable en l'état ;
- considérant que lors de la Commission de Concertation il est apparu que la situation de fait diffère pour les étages inférieurs de la situation de droit, que le projet n'en a pas tenu compte ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J884/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 9 - 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LeoMole III - S.A.

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureau en logements (21 unités : 1 studio, 6 appart. 1 ch, 12 appart. 2 ch, et 2 appart. 3ch) avec maintien du commerce de 58m² ; impliquant des transformations lourdes, telles que la création d'un niveau supplémentaire en toiture et la dédensification de l'intérieur d'îlot en supprimant un niveau de parking en vue d'aménager une toiture végétalisée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la parcelle est située dans le périmètre du projet de PAD Loi ;
- considérant que le bien se situe à moins de 20.00m d'une maison néoclassique, rue Joseph II, 18", qui est classée ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 26/01/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau en logements (21 unités : 1 studio, 6 appart. 1 ch, 12 appart. 2 ch, et 2 appart. 3ch) avec maintien d'un petit commerce de 52 m² ; impliquant des transformations lourdes, telles que la création d'un niveau supplémentaire en toiture et la dédensification de l'intérieur d'îlot en supprimant un niveau de parking en vue d'aménager une toiture végétalisée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs principaux suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation au RRU, Titre I, art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur le nombre d'appartements 2 et 3 chambres, jugés insuffisants ; et une demande à être entendue ;

En ce qui concerne la situation existante :

- considérant qu'il s'agit d'un immeuble de bureau avec un petit espace commercial de 58m², construit dans les années 60, dont le gabarit est R+5+2 étages en recul ; il y a sur la toiture plate du dernier étage des techniques non intégrées ;
- considérant que la façade du rez-de-chaussée est composée de 3 portes de garage entourées à droites de la porte d'entrée et à gauche d'une vitrine commerciale ;
- considérant que le sous-sol composé de 3 niveaux de parking comportait 72 emplacements à l'origine, ces derniers ont été réduits en 2016 à 42 via le dernier permis d'environnement ; le parking a encore été réduit en 2020 (pour éviter la taxe CoBRACE) passant à 16 emplacements ;
- considérant que le terrain, a une superficie de 638m² et est entièrement couvert - la superficie de plancher hors-sol est de 3.045m²;

En ce qui concerne la situation projetée :

- considérant que le projet prévoit des transformations lourdes en vue de transformer cet immeuble de bureau en immeuble de logements ;
- considérant plus précisément, que la structure est maintenue mais les chapes existantes sont retirées afin de récupérer de la hauteur libre sous-plafond ; en lieu et place, on retrouve un complexe de chape amincie et un plafond résistant au feu en sous-face des dalles ; aussi, le noyau de circulation est déplacé en vue d'une meilleure distribution des plateaux ;
- considérant que le pignon latéral est redécoupé et qu'un étage en recul est construit ;
- considérant que pour dédensifier l'intérieur d'îlot, un niveau complet de parking est supprimé ;

En ce qui concerne le programme :

- considérant en termes de superficie que le projet comptabilise en situation existante : 2.087m², dont 2.029m² de bureau et 58m² de commerce ; et en situation projetée : 2.354m², dont 2.296m² de logement et 58 m² de commerce ;
- considérant que le commerce maintenu est destiné à un magasin de détail de jour ;
- considérant en ce qui concerne les logements, que le programme prévoit : 1 studio, 6 appartements 1 chambre, 12 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ; répartis comme suit :
 - 1^{er} étage : 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 1 chambre
 - 2^{ème} étage au 5^{ème} inclus : 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres par plateau ;
 - 6^{ème} étage : 1 studio et 2 appartements 2 chambres ;
 - 7^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - 8^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;

et en sous-sol :

- emplacements parking : 28, dont 13 au rez et 15 au -1 ;
- emplacements vélos : 37 dont 2 pour vélos cargo ;



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: 06/04/2021

- considérant que le programme prévoit principalement des logements traversants, seul 1 logement sur 3 du 1^{er} au 6^{ème} est mono-orienté, il se situe de manière récurrente côté rue ; et ce dû à la structure du bâti et aux zones de circulations centrales ; soit 6 logements sur les 21 projetés ;
- considérant que la proportion des logements proposées permet une offre en 2 et chambres équilibrées par rapport aux petites unités ; de plus, ces derniers sont conformes au RRU, Titre II ;
- considérant cependant, qu'il y a lieu d'améliorer la gestion spatiale de l'espace de vie du logement de droite au 1^{er} étage en revoyant le dispositif de l'entrée perpendiculairement à la façade, de manière à élargir la pièce de vie ;
- considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur permettant d'augmenter leur confort ;
- considérant que moyennant adaptations, le changement de destination s'inscrit favorablement en zone administrative ainsi que dans les futurs objectifs du PAD Loi qui vise à retrouver une certaine mixité en zone administrative ;

en ce qui concerne les modifications apportées au volume bâti :

- considérant que le projet vise à supprimer un niveau complet de parking au 1^{er} étage ce qui permet une forte dédensification de l'intérieur d'îlot au bénéfice exclusif d'un jardin sur dalle sur l'ensemble de la toiture plate pour les futurs logements ;
 - considérant que cette intervention s'inscrit dans le cadre d'une transformation majeure et permet aux futurs logements d'avoir un cadre de vie qualitatif ;
 - considérant de plus, que chaque logement dispose d'un espace extérieur ; ainsi des terrasses suspendues sont construites tant en façade avant qu'en façade arrière ;
 - considérant qu'au 7^{ème} étage, le volume est diminué en vue de retravailler l'angle massif ; ce qui permet d'aménager une terrasse en façade avant ;
 - considérant que par des contraintes structurelles, il n'est pas possible de supprimer une partie de ce mur ;
 - considérant qu'au 8^{ème} étage, un nouveau volume est construit en retrait tant côté rue que latéralement du côté de la rue du Commerce ;
 - considérant qu'il est regrettable que le parachèvement de ce pignon n'ait pas été amélioré dans le cadre de la présente demande ; même si une intension a été formulée dans la note explicative ;
 - considérant que ce volume a un impact très important tant côté rue qu'un intérieur d'îlot ;
 - considérant que l'intervention au 7^{ème} étage est positive, en ce qu'elle permet de réduire le profil mitoyen ; même si ce volume reste en dérogation par rapport au volume contigu ; à contrario de l'ajout d'un 8^{ème} étage qui induit une dérogation importante au RRU, Titre I, art.6 en ce que ce volume dépasse les deux profils de référence voisins ;
 - considérant que ce volume ne se justifie pas d'un point de vue intégration urbanistique ; et que ce dernier vise à compenser la suppression d'un niveau de parking ;
- Considérant que la suppression du parking au R+1 était de toute manière indispensable afin de viabiliser l'aménagement de ce niveau, que des logements n'auraient pas pu y être aménagés en y conservant le parking, que la perte de superficie est inhérente à la reconversion du bâtiment et ne doit pas être répercutée moyennant des interventions générant de telles dérogations volumétriques ;
- considérant que si l'on peut comprendre les motivations économiques, on ne peut motiver une telle dérogation dans un contexte où les gabarits sont irréguliers et beaucoup plus bas, côté rue du Commerce ; que la dérogation pourrait également avoir un effet d'entraînement et par la suite des répercussions négatives sur l'ensemble de l'îlot et des voiries adjacentes ;
 - considérant par conséquent, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6 (volume-toiture) n'est pas acceptable ; et que dès lors, il y a lieu de supprimer le 8^{ème} étage ;



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: 06/04/2021

- considérant par ailleurs, que le projet induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 pour les garde-corps et pare-vues au droit des terrasses sur les toitures plates ; en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que ces éléments permettent d'assurer la sécurité et la quiétude des logements ; ainsi cette dérogation est acceptable ;
- considérant que des terrasses sont disposées de manières aléatoires en façades avant et arrière ;
- considérant que ces dernières n'induisent pas de dérogations tant au RRU, qu'au RB ;
- considérant que le projet induit également une dérogation au RRU, Titre I, art.13 en ce que le fait de supprimer un étage franc du parking ; en effet, cette nouvelle zone ne bénéficie pas d'une perméabilité à hauteur de 50% de sa surface ; ceci résulte d'une contrainte technique, étant la présence d'un parking en sous-sol couvrant la totalité de la zone de cour et jardin ;
- considérant que cette nouvelle zone sera composée d'une couche de terre arable de 0.60m qui permet d'envisager un aménagement paysager qualitatif ;
- considérant dès lors, que la dérogation au RRU, Titre I, art.13 est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que les façades sont composées d'un mur rideau en bois et se définissent en 3 registres :
 - le rez-de-chaussée : bardage en aluminium de teinte noire pour le socle du bâtiment
 - du 2^{ème} au 5^{ème} : panneaux de fibrociment de teinte ocre beige ;
 - di 6^{ème} au 8^{ème} : cassettes de cuivre patiné ;
- considérant que ces différents registres montrent une composition horizontale qui ne s'inscrit pas harmonieusement dans le quartier, d'autant plus que le bien est contigu à une architecture de type néoclassique ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de retravailler la façade dans un souci de marquer davantage la verticalité et ce dès le rez-de-chaussée ; en travaillant par exemple la retombée des trumeaux des étages supérieurs ;
- considérant que la composition des 2 premiers niveaux ne constitue pas une amélioration par rapport à la situation existante et qu'il y a lieu de poursuivre l'étude afin d'offrir une composition plus harmonieuse dans la composition des baies et qui permettent une meilleure lecture de ces 2 niveaux ;
- considérant ne ce qui concerne la fermeture de la vitrine commerciale ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer un caisson de volet ;
- considérant que le projet induit une dérogation au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce que le projet ne prévoit pas de volet au droit de la vitrine du commerce ;
- considérant que cette réflexion doit être réalisée en tenant compte de la structure du bâti sans compromettre la lecture des baies ;
- considérant que si le caisson ne pourrait pas être intégré à la composition des baies, il faudrait prévoir du verre sécurit et fournir un engagement volet ;
- considérant dès lors, que moyennant adaptation, la dérogation au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales est acceptable ;

En ce qui concerne la mobilité et le stationnement :

- considérant que l'ACP Joseph II 9-11-13 » est titulaire du permis d'environnement de classe 1B n°575010 octroyé le 18/07/2016, qui vise la prolongation d'exploiter un parking de 42 emplacements couverts sur 3 niveaux ;
- considérant qu'en 2020, une demande de modification est déposée chez Bruxelles Environnement (BE) (04/IPEEXT/1765739) afin de supprimer 26 emplacements de parking attribués à des bureaux, places excédentaires au Cobrace ; le titulaire désirant renoncer à ces emplacements en vue de ne plus être redevable de la charge environnementale ;



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: 06/04/2021

- considérant à cette fin, qu'un courrier signifiant cette renonciation et une demande de modification du permis d'environnement ont été introduits le 15/10/2020 auprès de Bruxelles Environnement ;
- considérant que BE a accepté la modification du permis sans aucune modification des conditions, la modification étant dite « mineur » ;
- considérant que la société GILLION Development, a introduit une demande de permis d'environnement classe II auprès de la Ville de Bruxelles (réf. P.E. J1134/2020) en date du 30/12/2020, ayant pour objet "modification de la répartition des emplacements de parking" ;
- considérant que le demandeur a motivé dans sa note explicative la ventilation des 43 emplacements sur 3 niveaux de parking, répartis comme suit, en attendant l'octroi d'un permis d'urbanisme en vue de transformer l'immeuble en logements (demande de permis d'urbanisme en cours) ;
 - au niveau « sous-sol » soit 15 emplacements pour des riverains
 - au niveau « rez-de-chaussée » :
 - 3 emplacements pour riverains ;
 - 11 emplacements pour les employés des bureaux du site ;
 - au niveau « entresol » :
 - 1 emplacement pour le commerce du site ;
 - 2 emplacements pour les employés des bureaux sis rue Joseph II n°20 ;
 - 10 emplacements pour des riverains ;
- considérant toujours, dans sa note explicative, que la société GILLION Development précise « qu'une demande de permis a été introduite visant à transformer l'immeuble de bureau en question en immeuble à appartements (dossier n°1764119 introduit le 26/10/2020). Cette demande prévoit 28 emplacements de parcage pour 21 logements et comprend une transformation assez importante du parking (suppression d'un niveau, locaux vélos, caves, locaux compteurs, ventilation adaptée, nouveau noyau de circulation...) ;
- considérant que dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, le projet ne prévoit plus que 28 emplacements répartis sur 2 niveaux, au rez-de-chaussée et au sous-sol ; le 1^{er} étage étant démolit ; ces derniers sont répartis comme suit : 15 emplacements au sous-sol et 13 au rez-de-chaussée ;
- considérant que le demandeur dans sa note explicative précise que seuls 11 emplacements sont dédiés au projet pour les 21 logements et que l'excédent d'emplacements est dédié aux riverains ;
- considérant que cette répartition est contraire aux intensions telles que prévues dans le cadre de la demande de permis d'environnements en cours ;
- considérant dans ce cas-ci, que le maître d'ouvrage à l'opportunité de se conformer au RRU, Titre VIII, et de prévoir un emplacement par logement et qu'éventuellement l'excédent soit mis à disposition des riverains ;
- considérant qu'il s'agit d'une transformation majeure et que même si le RRU, Titre VIII, n'est d'application que pour les nouvelles constructions ; il y a lieu, quand la situation le permet, de tendre vers la conformité ; ce qui permettrait également d'éviter le report en voirie des résidents qui ne pourraient pas se garer au sein même de leur immeuble ;
- considérant par ailleurs, que 3 emplacements projetés au sous-sol en fond de parcelle ne sont pas praticables ; ainsi ces derniers devraient être supprimés ;
- considérant par conséquent, que le maître d'ouvrage est invité à introduire une nouvelle demande de permis d'environnement de classe II au vu de la présente demande ;
- considérant par ailleurs, que le projet prévoit un local vélos de 37 emplacements dont 2 pour vélos cargos ;
- considérant que le nombre d'emplacements correspond aux nombres de chambres ;
- considérant cependant, que les 2 emplacements pour PMR, qui bordent l'accès au local vélos, sont mal implantés, vu qu'il ne laisse un passage libre que de 1.31m ;



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: 06/04/2021

- considérant de plus, que l'accès au local vélos se fait au moyen d'une porte d'une largeur de 1.00m ;
- considérant qu'un vélos cargo en moyenne, a une longueur comprise entre 2.10 et 2.50m et une largeur de d'environ 0.85m ;
- considérant afin d'assurer un bon accès et d'assurer une zone de manœuvre aisée, qu'il y a lieu de supprimer un des 2 emplacements PMR afin de conférer à ce local suffisamment d'espace y compris pour son accès ; aussi, il y a lieu de prévoir une double porte pour que l'accessibilité à ce local soit garantie pour les vélos cargos ;

En ce qui concerne l'accessibilité aux PMR :

- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que tous les logements sont accessibles aux PMR ;
- considérant que seul le local compteurs électriques situé au rez-de-chaussée ne l'est pas ; il faut y accéder au moyen de 2 marches ;
- considérant que des contraintes techniques qui résultent de la structure existante ne permettent pas de répondre au RRU, Titre IV, art. 14 ;
- considérant que les autres compteurs sont quant à eux accessibles ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre IV, ar.14 est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer le 8^{ème} étage ;**
- **améliorer la gestion spatiale de l'espace de vie du logement de droite au 1^{er} étage en revoquant le dispositif de l'entrée perpendiculairement à la façade, de manière à élargir la pièce de vie ;**
- **de revoir la composition de la façade dans un souci de marquer davantage la verticalité de la façade en cassant le rythme des 3 registres ;**
- **améliorer le parachèvement du pignon ;**
- **rationaliser et améliorer la composition des baies des 2 premiers niveaux ;**
- **supprimer un des deux emplacements PMR afin de faciliter l'accès au local vélos et de prévoir une double porte qui permettra un accès plus aisé aux vélos cargos ;**
- **supprimer les 3 emplacements de parking au sous-sol en fond de parcelle ;**

Par ailleurs, le maître d'ouvrage est invité à introduire une nouvelle demande de permis d'environnement de classe II au vu de la présente demande.

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, en ce qui concerne le volume du 7^{ème} étage ;
- RRU, Titre I, art. 6§3 en ce qui concerne les garde-corps et pare-vues et à l'art.13, en ce qui concerne l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin ;
- RRU, Titre IV, art.14, accessibilité aux PMR en ce qui concerne l'accessibilité au local compteurs électriques ;
- RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce qui le projet ne prévoit pas de volet ;

sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A350/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Angle 2 - 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PROJECT BUSINESS INVESTMENT - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, au n°2 : transformer un hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; démolir les annexes dans la zone de cours et jardins afin de dégager la façade latérale et retrouver une cour ; remplacer l'ensemble des menuiseries ; et apporter des transformations intérieures structurelles ;
Et d'autre part, au n°4, mettre en conformité la démolition du bâtiment et construire un immeuble (R+3 à R+4+T) de logements pour étudiants (17 kots et 21 emplacements pour vélos) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

11

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:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu 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.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 46-41 rue Harmonie, ch. d'Anvers, bd. Baudouin et avenue de l'Héliport », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08-06-1989 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;



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: 06/04/2021

- vu les Recommandations du Collège concernant l'aménagement de studios et de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013 ;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, affectée à la résidence uni ou plurifamiliale au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/05/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/01/2021 ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (67, rue des Commerçants - Anciens Etablissements Blum) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 26/01/2021 ;
- vu l'avis conditionnel de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 16/02/2021 :

« De manière générale, la CRMS estime qu'il s'agit là d'un projet permettant la mise en valeur des qualités patrimoniales du bâtiment existant et, que la construction de la parcelle inoccupée est justifiée. Son retrait par rapport au bâti néoclassique et la création d'une cour formant une zone tampon est apprécié. Elle formule toutefois une série de remarques :

A propos de la nouvelle organisation des fenêtres au 3^{ème} étage en façade latérale de l'hôtel néoclassique, la CRMS recommande une organisation symétrique des fenêtres pour se rapprocher au plus de la typologie néoclassique (dans le projet, les dimensions des fenêtres de droite et de gauche ne sont pas identiques) ; La nouvelle grille à aménager le long du front continu n'est pas assez qualitative et devrait être plus en harmonie avec le bâti néoclassique ;

Concernant la nouvelle construction destinée aux logements étudiants, la CRMS estime que cette dernière est d'une écriture architecturale très forte, particulièrement dans le choix des couleurs des façades et toitures et dans la composition de cette dernière. Elle recommande de gagner en sobriété, notamment via un choix chromatique plus apaisé, et plus harmonieux par rapport à l'environnement urbain et l'hôtel néoclassique. La CRMS recommande aussi de revoir la forme de la toiture pour qu'elle s'harmonise davantage sur la continuité des toitures à front de rue tant au niveau de la forme que du coloris. »

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/02/2021, portant les références C.1984.0824/9/APM/vh ;
- considérant que certaines conditions auront un impact sur les plans ; telles que le kot situé au 4^{ème} étage qui doit disposer d'une fenêtre à rue, la coursive qui doit avoir un passage libre de minimum 0.60m sur une longueur de 1.00m où les éléments de façade ne présentent pas une résistance suffisante au feu, l'arbre projeté au 3^{ème} étage, ... ;
- considérant que la demande vise à d'une part, au n°2 : transformer un hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; démolir les annexes dans la zone de cours et jardins afin de dégager la façade latérale et retrouver une cour ; remplacer l'ensemble des menuiseries ; et apporter des transformations intérieures structurelles ; Et d'autre part, au n°4, mettre en conformité la démolition du bâtiment et construire un immeuble (R+3 à R+4+T) de logements pour étudiants (17 kots et 21 emplacements pour vélos) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 46-41 (Baudouin-Harmonie, 08-06-89) ; dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture d'une construction mitoyenne), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;



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: 06/04/2021

- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur l'impact de la nouvelle construction sur le bien contigu en termes de perte d'ensoleillement et de vue ; mais des craintes ont également été formulées en ce qui concerne l'insonorisation du bâtiment qui abrite les logements pour étudiants ;
- considérant par ailleurs, qu'une demande à être entendue a été introduite durant l'enquête publique ;

En ce qui concerne l'historique et la description du bien :

- considérant que le n°2 est un exemple remarquable d'hôtel particulier d'inspiration néoclassique tardif, érigé dans les années 1880 ; située à l'angle de la rue de l'Angle et du bd. Baudoin ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle de deux niveaux sous toiture mansardée à lanterneau central ; le rez-de-chaussée est en pierre bleue à bossages et les étages sont enduits, à ressauts à refends et rehaussés de pierre bleue. Sur chaque artère, le bien présente une façade symétrique de 3 travées. La façade arrière est composée de trois travées, et la travée axiale est occupée par un avant-corps de trois niveaux avec une entrée. En 1985, les baies des travées latérales ont été modifiées et l'avant-corps a été surmonté d'une terrasse. Les annexes sont des ajouts ultérieurs avec récupération du mur de clôture originel. L'intérieur présente encore quelques beaux éléments de décors néoclassiques au rez-de-chaussée (marbre, stucs, boiseries) mais a subi de nombreuses transformations dans les autres espaces ;
- considérant que les anciens ateliers situés à droite ont été démolis par arrêté du Bourgmestre ; la démolition a eu lieu entre 2009 et 2012 d'après les ortho plans de Brugis ;
- considérant qu'il ne s'en est jamais suivi de permis d'urbanisme pour mettre en conformité cette démolition ;
- considérant que la cage d'escalier a été modifiée, par l'ajout d'un muret totalement incongru. d'autres transformations ont été réalisées, telles que le placement de châssis en PVC, l'ajout d'un étage intermédiaire etc. Certains éléments anciens sont cependant encore en place, parfois modifiés, comme la cage d'escalier, certains décors ou encore l'annexe avec lanterneaux, qui créait une transition entre l'hôtel de maître et les ateliers de la rue de l'Angle ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. A1129/2016) notifié le 19/07/2018 pour le même bien ;
- considérant que cette demande visait à construire une maison plurifamiliale et rénover le bâtiment d'angle, au total 10 logements et au rez-de-chaussée du bien existant un bureau de 160m² ;

En ce qui concerne la programmation du projet :

d'une part la maison de maître :

- considérant que la demande vise à transformer l'hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch.) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; à démolir les annexes dans la zone de cours et jardins ;
- considérant que la maison de maître se compose après transformations de 486m² de logements et de 135m² de bureau ;
- considérant que le bureau se situe au rez-de-chaussée et que les logements sont répartis entre le 1^{er} et le 3^{ème} étage ; comme suit : 2 studios en duplex (1^{er} et 2^{ème} étage), 1 appartement 2 chambres en duplex (1^{er} et 2^{ème} étage) et 1 appartement 3 chambres au 3^{ème} étage ;
- considérant que la répartition des logements est acceptable et vise différents publics ;
- considérant que les destinations projetées sont conformes au PRAS et au PPAS ; par conséquent cette nouvelle répartition est acceptable ;

d'autre part, la mise en conformité de la démolition de la maison et la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que le projet vise à mettre en conformité la démolition d'un petit bâtiment affecté à une activité industrielle d'environ 144m² ;



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: 06/04/2021

- considérant que le projet vise en lieu et place un bâtiment de 642m², de 4 à 6 niveaux, dédié à du logement pour étudiants ;
- considérant que ce bâtiment projeté compte 17 kots, un espace de vie et une salle d'étude commune, comptabilisant respectivement 86m² sur les 2 derniers niveaux ;
- considérant que les kots ont une moyenne générale de 17m², salles de douche et kitchenettes comprises ;
- considérant que le programme projeté tend à s'inscrire aux recommandations du Collège du 14 novembre 2013 relatives aux logements pour étudiants, en ce que le projet prévoit des kots individuels compris entre 17 et 21m² ; et des niveaux dédiés aux espaces communs ;
- considérant que les recommandations prévoient pour un logement individuel, une superficie totale minimale de 22 m², comprenant un local habitable pourvu d'une cuisine et d'un local sanitaire composé au minimum d'une douche, d'un WC et d'un lavabo ; la surface habitable minimale devant être de 18 m² ;
- considérant que les recommandations prévoient pour les logements collectifs, d'autres dispositions, telles que le logement étudiant collectif est composé d'une ou plusieurs unités de logement collectif indépendantes, chaque unité étant composée de 2 à maximum 12 espaces privatifs de jouissance exclusive, d'un espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour et d'un ou plusieurs espaces communs destinés à la toilette ;
- considérant que l'espace privatif est à jouissance exclusive, chaque espace privatif de jouissance exclusive doit avoir une superficie minimale de 12 m² et être pourvu d'un lavabo ;
- considérant que l'espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour sont destinés à être occupés qu'à concurrence de maximum 12 étudiants ; la superficie minimale de 11 à 12 étudiants est de minimum 28m² ;
- considérant que l'espace commun destiné à la toilette sont requis au minimum au sein d'une unité de logement collectif, soit une douche pour 3 étudiants et un WC pour 3 étudiants ;
- considérant que ces kots dérogent au RRU, Titre II, art.3 § 2 (normes minimales de superficie) en ce que pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m² ; hors pièce d'eau (salle de douche et wc) ;
- considérant que le demandeur dans sa note explicative ne motive pas le choix de ce type de logement et ne mentionne pas s'il a un accord avec une université ou une haute école en vue d'un partenariat ;
- considérant que ce type de projet est source de nuisances, en ce que les étudiants ont des rythmes de vies différents de logements traditionnels ; aussi le bâtiment prévoit l'accessibilité aux kots au moyens de passerelles extérieures qui donnent directement sur l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le bâtiment projeté ne répond pas aux normes du RRU, Titre II, en ce qui concerne les locaux, vélos, poubelles, nettoyage ; ce qui risque aussi d'engendrer des problèmes de compatibilité avec les logements existants de par le manque d'équipements au sein du bâtiment ;
- considérant qu'une des réactions à l'enquête publique soulignait ce risque d'incompatibilité ;
- considérant de plus, que l'un des objectifs de la Ville de Bruxelles et de la Région est de renforcer l'offre résidentielle de ces quartiers par l'aménagement de logement répondant aux besoins de cette partie de Bruxelles ;
- considérant ainsi, qu'il y a lieu de revoir le projet en vue de créer un immeuble à appartements en privilégiant une réelle mixité dans le type de l'offre (appartement 1, 2, 3 chambres) ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au RRU, Titre II, art.3§2 ne sont pas acceptables tout comme le projet de logements pour étudiants ;



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: 06/04/2021

En ce qui concerne les impacts volumétriques et esthétiques ;
d'une part la maison de maître ;

- considérant que le projet consiste en la rénovation et la transformation de l'hôtel particulier néoclassique, les travaux de rénovation comprennent les interventions suivantes :
 - la démolition sans remplacement de l'annexe à rue et de l'annexe jouxtant le mitoyen ;
 - la réduction de la taille de la terrasse de l'avant-corps,
 - la suppression des garde-corps en maçonnerie et leur remplacement par des garde-corps métalliques ;
 - la pose d'un escalier reliant le premier et le second étage en intérieur ;
 - la pose de nouveaux châssis en bois peints en blanc de style « gueule de loup » et une nouvelle organisation des baies au +3 en façade latérale ;
 - la réouverture des fenêtres existantes en façade latérale ;
 - la pose d'une cloison séparant l'espace bureau du rez-de-chaussée des escaliers menant aux logements des étages ;
- considérant que les interventions sont globalement positives et permettent d'apporter davantage de cohérence à cette maison de maître ; on relèvera cependant les interventions au droit de la façade latérale, où la composition des châssis n'est pas en adéquation ainsi que le nouveau garde-corps situé au 3^{ème} étage ;
- considérant que ce nouveau garde-corps induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 et crée une rupture dans la lecture de la façade ;
- considérant ainsi, afin de conférer à cette façade un langage cohérent, qu'il y a lieu de remplacer les châssis projetés pour la façade latérale et le garde-corps en tenant compte des codes architecturaux de cette maison de maître ;
- considérant dès lors, que moyennant adaptation, la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 est acceptable ;

d'autre part, la mise en conformité de la démolition de l'atelier et la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants ;

- considérant que le projet vise à construire un nouvel immeuble s'adossant au mitoyen contigu sis 6 rue l'Angle ;
- considérant que la nouvelle construction est un immeuble résolument contemporain dont le gabarit varie de R+3 à R+4+T ;
- considérant que cette construction présente un soubassement en pierre et un revêtement, pour partie en crépis de ton clair et pour partie en zinc prépatiné noir ; la toiture est de forme courbe à revêtement en zinc prépatiné ;
- considérant que le projet prévoit une cour commune fermée au moyen d'une grille placée à front de rue entre les deux immeubles.
- considérant qu'un local vélos est aménagé derrière le nouvel immeuble ; ce dernier est couvert au moyen d'une pergolas ;
- considérant que les interventions projetées sont conformes au PPAS, art.3.2.3, cet article insiste sur le traitement architectural et que les adaptations doivent s'inscrire dans l'eurythmie générale du bâtiment ;
- considérant que cette nouvelle construction induit de nombreuses dérogations tant au PPAS qu'au RRU ;

En ce qui concerne l'analyse par rapport au PPAS, le projet déroge aux points développés ci-dessous :

- art.3.1 (nombre de niveau) limite le nombre de niveau à 4 niveau + toiture ; le projet quant à lui prévoit entre 4 et 6 niveaux ;



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: 06/04/2021

- la hauteur projetée des niveaux est de 2.55m, aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 6^{ème} étage ce qui induit une dérogation à l'art.3.1.3, relatif à la hauteur des locaux ; en ce qu'il est prévu un minimum de 2.60m ;
 - le projet prévoit une zone non bâtie entre la maison de maître et la nouvelle construction, ce qui induit une dérogation à l'art.3.1.2, en ce que le plan indique un front de bâtisse obligatoire ; le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement ;
 - le projet déroge également à l'art.3.1.2, en ce que les passerelles dépassent la profondeur maximale de construction à partir du 1^{er} étage ;
 - le projet prévoit 3 types de couronnement, une travée couronnée par une toiture plate, une travée par une toiture courbe et une travée par une toiture à versants ; les 2 premières dérogent au PPAS en ce que l'art.3.3 (toiture) renseigne la forme de toiture ; dans ce cas-ci, les toitures doivent être à versants ; une partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur d'îlot peut être couronné au moyen d'une toiture plate ;
 - les matériaux projetés dérogent également à l'art.3.4, relatif aux matériaux, en ce que le projet prévoit de larges bardages en zinc noir prépatiné sur la façade latérale et au niveau de la travée centrale ; mais pas que, on retrouve également du crépis, des briquettes et du cimentage ; de plus, les châssis sont en aluminium thermolaqué ; alors que cet article préconise pour les façades avant et arrière des briques, de la pierre bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc et /ou le béton de couleur blanche ou ocre ; les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint ou tout autre matériau qui présente le même aspect ; le PPAS vise une harmonie des matériaux et chromatique ;
 - les toitures dérogent aussi à l'art.3.4.2, relatif aux toitures ; le projet prévoit d'une part des toitures plates dont une partie est aménagée en terrasse et d'autre part, des toitures recouvertes de zinc prépatiné de couleur noir ; alors que le PPAS préconise pour les toitures à versants des ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité, ou des tuiles creuses noires ou rouges ; pour les toitures plates, elles doivent être de tonalité grise éventuellement recouvertes de gravier ;
 - la zone de cours et jardin n'est pas plantée sur au moins 50% de sa superficie ; ce qui induit une dérogation à l'art.5 (zones de cours et jardins avec construction d'annexes limités) ;
 - considérant de plus, que le projet est non conforme à l'art.3.2.1 (architecture des constructions), en effet cet article prévoit que la composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et est axée principalement sur une conception verticale des éléments, respectant la trame urbaine ; les façades sont terminées en leur partie supérieure par une corniche ou un cordon saillant de 0.20m ;
- pour les immeubles situés le long de voiries qui ont moins de 14.00m de largeur, les constructions en encorbellement sont interdites en façades principales ; le projet prévoit ici un élément saillant pour sa travée centrale qui débute au 2^{ème} étage jusqu'en toiture alors que la rue de l'Angle n'a que 10.00m de large ; de plus, la composition prévoit pour les 2 premiers niveaux une composition assez écrasée par rapport au reste de la composition ;

En ce qui concerne l'analyse par rapport au RRU, Titre I ; le projet déroge aux points développés ci-dessous :

- art. 3 Implantation § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse (...) ; le projet déroge en ce qu'une grille ferme le front de bâtisse entre la maison de Maître et le nouvelle immeuble ;
- considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle permet de créer une zone tampon entre les 2 biens de typologie différentes et en ce que cette zone permet de créer un espace dégagé de toute construction, permettant de laisser entrer la lumière naturelle en intérieur d'îlot ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/04/2021

- art. 4 profondeur § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; le projet déroge en ce que la partie adossée au bien contiguë de droite est construit sur toute la profondeur de construction sur une largeur de 6.80m et que les terrasses dépassent également les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle de 0.90m ;
- art. 5 hauteur : La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut (...) 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. (...) ; le projet déroge en ce que la travée centrale dépasse le bien contiguë le plus haut sans raccord harmonieux ;
- art.6§3 toiture-éléments techniques § 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ; les garde-corps placés au droit de la terrasse sur la toiture plate ne répondent pas au présent article ;
- art.12 aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral - L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées ; le projet déroge en ce qu'il prévoit un local vélos couvert d'une pergolas, d'une longueur de 9.50m sur une profondeur de 2.00m ;
- art.13 maintien d'une surface perméable La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ; le projet déroge en ce que les aménagements projetés ne permettent pas d'aménager 50% de la zone en pleine terre et ne prévoit pas d'aménagement paysager de qualité ;

En ce qui concerne le Règlement sur les bâtisses :

- considérant que le projet déroge à l'art.74, en ce que le volume en saillie se prolonge en toiture, alors que cet article précise que pour les immeubles de plus de deux étages, les bretèches ne pourront s'étendre à l'étage supérieur situé sous la corniche principale de la façade. Ces constructions seront arasées au niveau du plancher de cet étage et seront terminées par un garde-corps. (...) Aux niveaux des différents étages toutes les faces des bretèches seront largement vitrées. Les bretèches, pour être autorisées, devront présenter un caractère architectural et décoratif, ce dont le Collège sera seul juge.

En conclusions :

- considérant que le nouvel immeuble induit de nombreuses dérogations tant au PPAS, au RRU, Titre I, qu'au R.B. ;

- considérant que l'architecture projetée est trop marquée par rapport au contexte bâti environnant ;

- considérant que les volumes ne permettent pas d'introduire une dégressivité des volumes vers l'hôtel de maître ; au contraire le volume projeté dépasse le bien contigu le plus haut ;

- considérant que le langage projeté, tant dans la composition des façades (rythme des baies, bow-window, forme de la toiture, ...) que le choix de matériaux et leur colorimétrie ne s'inscrit pas harmonieusement par rapport à l'hôtel de maître ainsi que par rapport aux biens contigus ;

- considérant que tant la volumétrie, que le langage architectural, créent une rupture architecturale et ne permette pas de mettre en valeur cet hôtel de maître même si une zone non bâtie est aménagée entre les 2 bâtiments ;



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: 06/04/2021

- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir l'architecture projetée afin de gagner en sobriété, notamment via une rythmique et une composition qui tiennent compte de son environnement ainsi qu'un choix chromatique plus apaisé, et plus harmonieux par rapport à l'environnement urbain et l'hôtel néoclassique ;
- considérant de plus, qu'il y a lieu de respecter le PPAS et le RRU, Titre I ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de limiter le Gabarit à 4 niveaux + toiture à versant ; de ne pas prévoir de volume en saillie, de revoir la forme de la toiture pour qu'elle s'harmonise davantage dans la continuité des toitures à front de rue tant au niveau de la forme que du coloris ;

En ce qui concerne l'aspect mobilité et stationnement :

- considérant de manière générale, que la parcelle se situe en zone A au regard du RRU ;

D'une part, la maison de maître :

- considérant que le projet de par son implantation et sa configuration ne dispose pas d'emplacement de parking ;
- considérant que le projet prévoit 1 bureau et 4 logements ;
- considérant qu'il s'agit d'une transformation importante et que les nouvelles affectations de cette maison de maître doivent disposer d'au minimum d'emplacements vélos, tant pour la partie bureau que pour les 4 logements ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que dès lors, il y a lieu de tendre vers la conformité au RRU, Titre VIII, art. 13 et qu'il y a lieu pour le bureau de prévoir au minimum 1 emplacement par tranche de 200m² ;
- considérant pour les logements, le RRU, Titre II, art.17, prévoit 1 emplacement vélo par logement et dont le local doit être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
- considérant que Bruxelles Environnement préconise quant à elle, un emplacement de vélos par chambre ; ce qui a pour implication de prévoir un local vélo de minimum 8 emplacements ;

D'autre part, la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que cette nouvelle construction ne dispose d'aucun emplacement de parking ;
- considérant que le RRU, Titre VIII, art.7, prévoit des cas particuliers, tels que pour les logements pour étudiants ;
- considérant que le nouvel immeuble ne répond pas aux exigences du RRU, Titre II, art.17, en ce que le local vélos est extérieur ;
- considérant que pour toute nouvelle construction, il y a lieu de prévoir ce local au sein de la construction ;

En ce qui concerne l'aspect d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pour le nouveau bâtiment :

- considérant que cet immeuble est équipé d'un ascenseur ; et que les kots situés aux étages sont accessibles via une passerelle d'une largeur de 1.50m ;
- considérant que si l'accès au rez-de-chaussée et aux étages, ainsi que les chemins d'accès et l'ascenseur permettent l'accès aux PMR, le projet ne dispose d'aucun kot aménagé à ces fins ;
- considérant ainsi que le projet déroge aux art.13 (wc) et 14 (salles de bain – cabines d'essayage – cabines de douche - chambres) ;

En ce qui concerne les locaux communs pour le nouveau bâtiment :

- considérant que ce nouvel immeuble n'est pas équipé d'un local rangement du matériel de nettoyage, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre II, 18 ;
- considérant que pour toute nouvelle construction, il y a lieu de se conformer à cet article ;



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: 06/04/2021

En ce qui concerne les travaux intérieurs de l'hôtel de maître :

- considérant qu'il est regrettable de travailler en duplex et de multiplier les circulations verticales ; et de porter atteintes aux planchers ;
 - considérant qu'il y a moyen de maintenir le programme en réalisant un appartement 2 chambres au 1^{er} étage ; 2 studios au 2^{ème} étage et de maintenir l'appartement 3 chambres au 3^{ème} étage ;
 - considérant aussi que dans les aménagements intérieurs, il y a lieu de valoriser les éléments à valeur patrimoniale telle que les corps de cheminées et leur habillage, les plafonds moulurés, les portes intérieures et les charpentes ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis pour un projet qui tiendrait d'avantage compte des prescriptions du PPAS, du RRU, et du RB, et qui pour la maison de maître prévoit de :

- revoir la répartition des logements en supprimant les duplex ;
- revoir la division des châssis de la façade latérale ;
- revoir les garde-corps ;
- aménager un local vélos de minimum 8 emplacements ;
- mettre en valeur les charpentes et les éléments patrimoniaux intérieurs.



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