



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B892/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Bailli 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Maes John

Objet / Betreft: diviser en 2 logements et un bureau, peindre la façade en jaune (déjà réalisé) remplacer les châssis déjà réalisé) , aménager une terrasse en toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2021 ;



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: 21/04/2021

- considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale avec rez commercial en 2 logements et un bureau indépendant pour profession libérale, sans intervenir sur le commerce existant, peindre la façade en beige (déjà réalisé) remplacer les châssis (déjà réalisé), aménager une terrasse en toiture (déjà réalisé) ;
- considérant que la demande ne concerne pas le rez-de-chaussée commercial ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS),
dérogation au R.R.U. titre I art 4 (profondeur d'une construction mitoyenne),
dérogation au R.R.U. titre I art 6 (profil de toiture) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant qu'en terme d'aménagement intérieur et d'affectation sont prévus :
Sous-sol : 5 caves (dont une avec une hsp de 1.62m), un local vélo de 8.5m²,
Rez : commerce (hors demande), hall d'entrée des logements avec accès aux étages et au sous-sol par un escalier commun,
Entresol : bureau, indépendant pour profession libérale, de 26m² (hsp 2.32m),
1^{er} : 1 appartement : séjour/salle à manger/cuisine de 36m², 1 chambre de 16.8m², bureau de 10m², hall et sanitaires de 4.5m², salle de bain de 7.8m²,
2^{ème} 3^{ème} : duplex : séjour/salle à manger/cuisine/loggia de 46m², bureau de 9.6m², cuisine et buanderie de 10.6m², chambre 15m², chambre 10.3m², hall 13.7m², sanitaires, salle de bain 10.3m², terrasse extérieure 12.3m²,
- considérant cet zone peut être affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ;
- considérant que selon l'historique sibelga, deux compteurs étaient présents avant 1993 (rez et 2ème étage)
- considérant qu'en termes de volumétrie, le bâtiment est un immeuble 2 façades composé de 3 niveaux surmontés d'une toiture à versant ;
- considérant que l'extension du 2ème étage, prévue dans le permis d'urbanisme délivré en 1906 n'a pas été réalisée conformément aux plans d'archives ;
- considérant que dans les faits, elle est moins profonde, comporte la cuisine de l'appartement 2 projeté, et est liée au volume principal par une loggia ;
- considérant que cette loggia a été rajoutée postérieurement au-dessus de la loggia du 1^{er} étage ;
- considérant néanmoins que ce volume semble exister depuis au moins 1977 (bruciel) ;
- considérant que sur la façade latérale de l'extension, il y a une différence au niveau des baies par rapport à la situation de droit ;
- considérant également qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'extension (déjà réalisé) ;
- considérant que cette terrasse est accessible depuis le palier entre le 2ème et 3ème étage ;
- considérant qu'une palissade bois a été placée le long du mitoyen de gauche (déjà réalisé) ;
- considérant néanmoins que la terrasse n'est pas conforme au code civil art 678 à 680 ;
- considérant que les dispositions du code civil en matière de vues ont pour but d'éviter des nuisances visuelles et de porter ainsi atteinte à l'intimité des biens voisins ;
- considérant également que la palissade en bois crée une perte de luminosité importante pour le bien de gauche tout l'après midi ;
- considérant que la rambarde placée sur cette terrasse déroge au R.R.U. titre I art 6 (profil de toiture) en ce que celui-ci prescrit que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer cette palissade et de respecter un retrait latéral d'1.90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;



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: 21/04/2021

- considérant que moyennant le respect de cette condition, la dérogation au R.R.U. titre I art 6 est acceptable ;
- considérant que le volume créé au deuxième étage le long du mitoyen droit déroge au R.R.U. titre I art 4 (profondeur) et art 6 (profil de toiture) en ce que celui dépasse le profil des deux biens contigus ;
- considérant néanmoins que ce volume a été construit il y a plus de 40 ans sans susciter de plaintes connues au sein des services de l'urbanisme ;
- considérant que ce volume améliore le confort du logement ;
- considérant que ces dérogations sont, pour ces motifs, acceptables ;
- considérant en ce qui concerne l'esthétique que la façade a été peinte en beige à une date inconnue ;
- considérant cependant qu'originellement les bâtiments néoclassiques sont peints en blanc ;
- considérant qu'afin de répondre au mieux à l'intention d'origine il y a lieu de peindre la façade en blanc ;
- considérant que le projet prévoit des châssis en bois peint en blanc en façade avant et des châssis en pvc en façade arrière (déjà réalisé) ;
- considérant au vu des qualités patrimoniales des maisons du quartier et dans un souci de préservation de ces qualités, il serait judicieux que soit prévu un nettoyage de la façade avant et une nouvelle peinture dont les parties en hauteur sont dégradées ;
- considérant que bien que la transformation des châssis en façade avant ait été autorisée par permis d'urbanisme de 1958, d'un point de vue patrimonial, il serait souhaitable de retrouver la hauteur des châssis d'origine au 1er étage ;
- considérant en effet que la diminution de hauteur des châssis du 1er étage entrave l'harmonie des proportions de la façade néoclassique ;
- 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 :

- peindre la façade en blanc cassé,
- prévoir un retrait de 1.90m sur la terrasse du 2^{ème} étage et supprimer la palissade en bois.

La Commission de Concertation souhaite que les fenêtres du premier étage retrouvent la taille des baies d'origine (rétablir les impostes)

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art 4 et art 6 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: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L813/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 230 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Fabienne/Gaëtan Colbach/Leydens

Objet / Betreft: construire une annexe en façade arrière au 1er étage, rehausser et isoler la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement 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 05/10/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2021;
- considérant que la demande vise à construire une annexe en façade arrière au 1er étage, rehausser et isoler la toiture ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne une maison unifamiliale ;
- considérant qu'en situation existante, la répartition des espaces se présente comme suit :
 - sous-sol : caves,
 - rez-de-chaussée : un bureau, une salle à manger, une cuisine et un salon,
 - 1^{er} étage : une chambre et une salle de bain,
 - 2^{ème} étage : une chambre sous combles ;



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: 21/04/2021

- considérant que la demande vise à construire une annexe en façade arrière au 1^{er} étage afin d'aménager une chambre supplémentaire ;
- considérant qu'en situation projetée l'aménagement se présente comme suit :
- sous-sol : caves,
- rez-de-chaussée : un bureau, une salle à manger, une cuisine et un salon,
- 1^{er} étage : une chambre avec une salle de douche, une salle de bain, une buanderie et une deuxième chambre,
- 2^{ème} étage : une chambre sous combles et un espace polyvalent ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture (hauteur)) en ce que l'annexe dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond (3m45) et que le garde-corps de la terrasse située sur la toiture plate au-dessus de l'annexe dépasse la hauteur du profil voisin le plus bas de plus de 3m ;
- considérant que la construction de l'annexe ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant qu'en terme d'impact sur l'ensoleillement, l'annexe projetée est à l'Est du bâtiment le moins profond (situé à droite) et ne réduira donc que légèrement l'apport solaire de cet immeuble, en matinée ;
- considérant que la hauteur de l'annexe, sans les gardes-corps, est de 3m ;
- considérant qu'une partie de la toiture plate est aménagée en terrasse et que celle-ci est conforme au code civil ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la demande prévoit du crépi sur isolant, blanc cassé, pour l'entièreté de la façade arrière ;
- considérant que les châssis en bois seront remplacés par des châssis en aluminium gris ;
- considérant également que le projet prévoit la réfection complète et l'isolation de la toiture ainsi qu'une rehausse du versant arrière ;
- considérant que la toiture existante est mal isolée et ne permet qu'une faible habitabilité de l'espace sous combles ;
- considérant que la rehausse de la toiture est conforme au R.R.U. ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II, art.10 (*éclairage naturel*) en ce que la chambre située en façade avant au 2^{ème} étage n'a pas une superficie nette éclairante de minimum 1/5^{ème} de la superficie de plancher ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante ;
- considérant de plus que la chambre était déjà présente en situation existante et qu'elle a fait l'objet d'un réaménagement avec l'ajout d'une salle de douche ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture (hauteur)) et le Titre II, art.10 (éclairage naturel) 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: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B859/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Bugrane 83 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Rowan van Lingen

Objet / Betreft: étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, placer un escalier extérieur, créer un balcon en façade arrière, mettre en conformité la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture et l'aménagement des combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 1

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), n° 50-30, 50-31 "Versailles", approuvé le 7/04/1969 ;
- 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 à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction en ordre continu au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/01/2021 ;
- considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, placer un escalier extérieur, créer un balcon en façade arrière, mettre en conformité la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture et l'aménagement des combles ;



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: 21/04/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (lucarnes) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'une copropriété voisine, portant sur leur crainte que le projet d'extension n'aggrave les fissures déjà existantes dans le mur mitoyen ;
- considérant que cette réaction concerne les relations entre tiers et ne relève pas de l'urbanisme ;
- considérant que le projet est établi comme suit : un rez-de-chaussée comportant un garage et une chaufferie, une chambre et une salle-de-douche, une pièce de vie aménagée en living, un premier étage comportant la cuisine et le séjour, un deuxième étage comportant 3 chambres et une salle-de-bain, un étage sous toit intégrant deux chambres et une salle-de-douche ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée déroge au P.P.A.S. art.9 (implantation) en ce que la profondeur totale mesurée sur l'axe médian au rez-de-chaussée dépasse de quelque peu les 15m de profondeur maximale ;
- considérant que le dépassement est très limité, de plus ou moins 5cm, que la façade avant n'est pas perpendiculaire aux mitoyens alors que la façade arrière l'est ;
- considérant que la façade arrière s'aligne sur celle de l'immeuble de gauche et qu'un décrochement est prévu avec le voisin droit afin de ne pas le dépasser ;
- considérant que de ce fait la construction de cette extension se fait sans modifier les murs mitoyens;
- considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S., art. 9 est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit un escalier extérieur, que celui-ci déroge au P.P.A.S. art. 9 (implantation), en ce que cet escalier s'implante en delà des 15m de profondeur pouvant être construit, qu'il porte la profondeur totale construite à 16,64m ;
- considérant que cet escalier déroge aussi R.R.U. Titre I, article 4 (profondeur), en ce que l'escalier dépasse les voisins construits au rez ;
- considérant aussi que cet escalier déroge au R.R.U. Titre I, article 6 (toiture), en ce que l'escalier en annexe dépasse en hauteur les profils voisins, ceux-ci n'ayant pas d'annexes ;
- considérant que l'escalier permet un accès direct depuis la terrasse du premier étage vers le jardin ;
- considérant que cet escalier passe devant la fenêtre du second séjour / salle de jeu du rez ;
- considérant que cet escalier est conforme au code civil ;
- considérant dès lors que ces dérogations au PPAS art.9, R.R.U. Titre I art. 4 et 6 sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I, art. 6 (éléments techniques en toiture), en ce que la toiture de la nouvelle extension est aménagée en terrasse, que cette terrasse est munie de garde-corps ne faisant pas partie des éléments techniques en toiture ;
- considérant néanmoins qu'elle se trouve principalement entre deux murs mitoyens construits, que le seul dépassement de gabarit se fait avec le voisin droit, et que ce dépassement est limité à 85cm par rapport au plan de la façade arrière du voisin droit ;
- considérant qu'un aménagement fixe est prévu intégrant un bac à plante à cet endroit afin d'éviter les vues directes et indirectes vers le voisin droit, et que cette terrasse est donc conforme au code civil ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I, art. 6 (éléments techniques en toiture) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 11 (toitures), en ce que la lucarne sur le versant arrière fait plus de 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant pour la même raison que le projet déroge aussi au R.R.U. Titre I art.6 (toiture) ;
- considérant que la lucarne se situe sur le versant arrière ;
- considérant que les voisins contigus présentent des gabarits plus haut et plus profonds que le gabarit dans lequel s'inscrit la lucarne ;



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: 21/04/2021

- considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S. art. 11 et R.R.U. Titre I art. 6 (toiture) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 12.b (matériaux de parement des façades), en ce que le projet prévoit pour la façade arrière un parement de briques peintes en blanc alors que le PPAS prévoit que la façade arrière, si elle est couverte d'un parement, doit utiliser les mêmes briques que la façade à rue, et que dans ce cas l'immeuble a des briques brunes côté rue ;
- considérant néanmoins que le PPAS autorise les chaulages, enduits, crépis et cimentages peints de couleur blanche ;
- considérant que le restant de la façade arrière existante est en briques peintes en blanc ;
- considérant que les murs mitoyens des 2 immeubles voisins, ainsi que la façade arrière du voisin gauche au n°85 sont en briques peintes en blanche, et que donc ce choix de matériaux s'intègre d'une manière homogène avec l'ensemble des constructions avoisinantes ;
- considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S., art. 12. b. est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que la chambre sous-toit côté rue n'est éclairée que par une fenêtre de toit et que cet apport de lumière naturel est insuffisant ;
- considérant qu'il s'agit de la 5e chambre de l'habitation ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre II art.10 est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE .

Les dérogations au P.P.A.S., art. 9, concernant la profondeur ; art. 11, concernant la largeur de la lucarne en versant arrière ; art. 12.b, concernant les matériaux pour la façade arrière ; et au R.R.U. Titre I article 4 (profondeur) concernant la profondeur totale de la construction ; Titre I article 6 (hauteur toiture) concernant la hauteur de l'escalier extérieur ; Titre I article 6 (toiture), concernant la largeur de la lucarne en versant arrière ; Titre I article 6 (éléments techniques en toiture), concernant la terrasse au premier étage ; Titre II article 10 (éclairage naturel), concernant la chambre sous-toit côté rue, 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: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M379/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Malines 28 – 30A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP Malines - S.A.

Objet / Betreft: avancer la façade au rez-de-chaussée à l'alignement et créer des nouveaux vitrages et menuiseries pour la porte d'entrée des logements et des vitrines commerciales

Enquête publique / Openbaar onderzoek:/

Réactions / Reacties:/

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

- 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que le bâtiment est de style art déco ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/05/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/03/2021;
- considérant que la demande vise à mettre à l'alignement l'ensemble formé par les deux vitrines commerciales et la porte d'entrée donnant accès aux logements;
- considérant qu'en situation existante, la porte d'entrée des logements est située en recul de plus d'1 m par rapport à la façade avant, créant une alcôve extérieure;
- considérant que la demande a pour objectif de supprimer ce retrait qui est actuellement source de nuisances pour les occupants suite à de nombreuses incivilités de passants;



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: 21/04/2021

- considérant que la demande prévoit une porte d'entrée des logements en aluminium thermolaqué de ton noir, avec des ferronneries métalliques, faisant référence aux ferronneries de la porte d'origine;
- considérant que la nouvelle porte d'entrée des logements perd sa forme courbe initiale; que les arrondis typiques de la façade d'origine ne sont pas conservés ou sont masqués;
- considérant que la demande vise, pour les deux commerces, à remplacer les devantures existantes en bois blanc par de nouvelles devantures en aluminium thermolaqué de ton noir; le but étant de former un ensemble harmonieux;
- considérant que les soubassements pour les commerces sont : à gauche, composé d'un panneau en aluminium thermolaqué noir, et à droite, d'une grille de ventilation qui assure la ventilation des caves ;
- considérant que les 2 devantures sont composées d'une grande vitrine fixe posée sur un soubassement et d'une porte d'accès, l'ensemble surmonté d'une imposte vitrée ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande assure donc toujours l'autonomie résidentielle de l'immeuble;
- considérant que les commerces disposent d'un volet métallique, dont les moteurs sont disposés dans un renforcement à l'intérieur des deux commerces, afin qu'ils ne soient pas situés en saillie par rapport à la façade;
- considérant que les nouvelles devantures commerciales sont sobres et s'intègrent à l'architecture de la façade;
- considérant, par contre qu'il y a lieu de plus préserver le caractère art-déco du rez-de-chaussée et notamment les caractéristiques de la porte d'entrée, de son encadrement et les arrondis sis de part et d'autre de la façade;
- 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 conserver les caractéristiques de la porte d'entrée d'origine des logements et de son encadrement; de les déplacer dans le plan de la façade proposé;
- de créer un angle biseauté entre les vitrines et les colonnes en carrelages existantes à chaque extrémité de la façade afin de pouvoir préserver ces colonnes typiques de la façade d'origine tout en ramenant le plan principal de la façade ;
- de prévoir des menuiseries thermolaquées de ton noir mat ;
- de prévoir sur les trumeaux sis de part et d'autre de la porte d'entrée des logements du carrelage de même forme et couleur que ceux d'origine ;

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



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: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1096/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Watteuu 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Siska Hoebeeck

Objet / Betreft: rénover une maison de maître ; démolir une partie de l'annexe en façade arrière et ré-augmenter l'annexe d'un étage; créer une terrasse sur toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « n°80-15 « Grand Sablon » approuvé le 21/12/2006 ;
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en catégorie I bâtiment remarquable/historique ou classé au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021;
- considérant que la demande vise à rénover une maison de maître ; démolir une partie de l'annexe en façade arrière et ré-augmenter l'annexe d'un étage; créer une terrasse sur toiture;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/03/2021, repris en annexe et portant les références CP.2021.0224/1/CAP/ac ;



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: 21/04/2021

- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1969 pour « verandering van de ramen op het gelijkvloers » (TP 81652) ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2019 (W431/2019), ayant pour objet « rénover une maison unifamiliale avec extension en verre en façade arrière et aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 1^e étage » ; que cette demande de permis d'urbanisme a été classée sans suite car le projet était non conforme au PPAS ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-15 (Grand Sablon, 21-12-06) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet prévoit de démolir les étages de l'annexe situés en façade arrière ;
- considérant que le projet conserve la partie située au rez-de-chaussée ;
- considérant que les étages du bien sont occupés par une maison unifamiliale ;
- considérant que la partie démolie abrite une salle de bain ;
- considérant que la salle de bain est reconstruite au deuxième étage du bien ;
- considérant que le projet prévoit la reconstruction de l'annexe ;
- considérant qu'une terrasse sur toit plat est également prévu ;
- considérant que le projet déroge au PPAS, article 3.1.4.2 ;
- considérant que le PPAS prévoit « le plan renseigne le nombre de niveaux autorisés. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'au niveau de toiture non compris. Le nombre maximal de niveaux sous toiture est d'un niveau » ;
- considérant que le plan du PPAS indique que l'annexe à gauche peut avoir un gabarit de R+T et à droite un gabarit R+1+T ;
- considérant que le projet prévoit un gabarit de R+1+T plate sur toute l'annexe ;
- considérant que la dérogation est acceptable en ce qu'avec l'orientation de la parcelle (nord-est) le projet n'entraîne pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ; que cela permet d'augmenter la pièce de vie du logement ; que sans cela le projet de terrasse ne peut avoir lieu ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 (toiture éléments techniques) ;
- considérant que la terrasse est pourvue de garde-corps en acier galvanisé ; qu'ils permettent de garantir la sécurité sur la terrasse ;
- considérant que la terrasse est conforme au Code Civil ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que l'annexe dépasse de 2m90 le profil mitoyen le moins profond et vient s'aligner au profil mitoyen le plus profond ;
- considérant que le gabarit répond au RRU Titre I article 6 ;
- considérant que l'annexe déroge au RRU Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords article 4 (profondeur), en ce que le volume dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle le long du mitoyen de gauche ;
- considérant que le RRU prévoit « 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 » ;
- considérant que la profondeur devrait être de maximum 13,5m ; que la profondeur est de 16,5m ;
- considérant que cela permet de créer une cuisine/salle-à-manger ; que ce volume améliore les conditions d'habitabilité ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre pour l'annexe sont des châssis en bois de ton blanc pour les menuiseries et un enduit pour la façade ;



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: 21/04/2021

- considérant de ce qui précède, moyennant modification, 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 mettre le garde corps, en façade avant, en noir.

Les dérogations au PPAS article 3.1.4.2 et au RRU, Titre I articles 4 et 6 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: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C81/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Charles Demeer 1020 Bruxelles
Rue Antoine Clesse 1020 Bruxelles
Avenue Jean Dubrucq 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Demandeur / Aanvrager: SPF Mobilité et Transports - BELIRIS

Objet / Betreft: Rénover des ponts Clesse et Demeer - aménagements urbains

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

Contexte :

- considérant que le bien se situe en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la construction des ponts compris dans cette demande date d'avant 1932 ; qu'ils sont dès lors repris à l'inventaire ;
- considérant l'aménagement du parc situé sous le pont Demeer ainsi que la passerelle qui se raccroche à ce dernier, couvert par le permis référencé 04/PFD/643137 notifié le 15/01/2018 par le fonctionnaire délégué, dont l'objet est : « Aménager le parc de l'ancienne ligne de chemin de fer 28a entre le pont Demeer et la rue Tielemans : chemins de promenade, rampes d'accès depuis l'espace public, espaces ludiques, zones de repos, plantations diverses, abattage de 13 arbres, potagers urbains... » ;

Objet :

- considérant que le projet consiste à rénover les ponts Clesse et Demeer (aménagement de la voirie et remplacement des garde-corps) ;

Procédure :

- considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §1, al.4 : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire (art 333) ;



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: 21/04/2021

- considérant l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.) du 11/02/2021, qui émet les réserves suivantes :

- Le choix des teintes des garde-corps doit être défini suite à un sondage stratigraphique pour permettre d'identifier la couleur d'origine des balustrades et de la prendre comme référence, et, au cas où la teinte d'origine ne pourrait pas être trouvée, la CRMS recommande une teinte sobre ;
- Il y a lieu de s'assurer que les dispositifs lumineux (mâts + luminaires sphériques) s'inscrivent dans une vision globale sur l'éclairage du par cet qu'ils soient cohérents par rapport aux modèles de luminaires utilisés ;
- Elle attire l'attention sur le fait que le dossier présente une piste cyclable sur le pont Demeer qui ne se prolonge toutefois pas dans la rue, ce qui devrait être rectifié ;

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'article 25.1 du P.R.A.S. : Modification de voiries et d'itinéraires de transports en communs ;

- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2021 au 08/04/2021 simultanément dans la Ville de Bruxelles et la commune de Molenbeek-Saint-Jean, 2 réclamations ont été introduites à la Ville de Bruxelles, aucune à la commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

- considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- La piste cyclable prévue sur le pont Demeer est insécurisante (sur la chaussée et en conflit avec le stationnement) ;
- Regret de ne pas avoir privilégié une reproduction à l'identique pour les luminaires ;
 - considérant l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 25/05/2020, à condition de :
- Pont Clesse : aménager des pistes cyclables marquées en lieu et place des pistes cyclables séparées ;
- Pont Demeer : prolonger les pistes cyclables séparées sur toute la longueur de la voirie ;

- considérant que les ponts Clesses et Demeer sont deux ponts traversant le parc de Tour et Tais qui datent de 1903 ; que le pont Clesse entre le territoire de la Ville de Bruxelles et la commune de Molenbeek-Saint-Jean ; que le pont Demeer est situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

- considérant que ces ponts ne sont plus aujourd'hui dans leur état d'origine ; qu'ils ont subi plusieurs restaurations au cours des dernières années ;

Pont Clesse

Situation existante :

- considérant qu'actuellement, le pont Clesse est relativement dégradé, peu confortable et peu sécurisant du point de vue des usagers ; que la structure du pont se trouve dans un état de corrosion avancé ; que l'étanchéité du pont est endommagée ;

- considérant que la chaussée carrossable est constituée d'une couche de béton appuyée sur des voussettes métalliques, recouvertes par des couches d'asphaltes ; que les trottoirs sont constitués d'une surface de béton recouvert d'asphalte ; que la chaussée et les trottoirs sont au même niveau ;

- considérant que la séparation entre voirie et trottoir est matérialisée par des blocs de type New Jersey en béton ; qu'ils constituent des obstacles pour les piétons ;

- considérant que le garde-corps d'origine a été remplacé en 1947 par un garde-corps métallique qui n'est plus conforme aux normes actuelles (CEN/TR 16949 :2016) en ce que les espaces entre barres sont trop grands et permettent l'escalade du garde-corps et le dépôt de déchets dans la zone inférieure du pont ;

- considérant qu'actuellement, il n'y a pas de lampadaires ni d'autre type d'éclairage, ce qui peut induire un sentiment d'insécurité pendant la nuit ; que les quatre lampadaires originaux ont été retirés, remplacés par des lampadaires toujours en place mais cassés et inutilisés ;



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: 21/04/2021

- considérant que la fondation du pont a été vérifiée et aucun élément ne devra être remplacé ; que les petites fissures dans la maçonnerie des culées seront réparées ;

Situation projetée :

- considérant que l'aménagement projeté prévoit une différence de niveau entre la chaussée carrossable et les trottoirs par une bordure anti-stationnement asymétrique d'une hauteur de 25cm ; que des pistes cyclables unidirectionnelles sont prévues sur les trottoirs de part et d'autre de la chaussée carrossable ;
- considérant que la surface du trottoir « piéton » est revêtu de klinkers béton 15x15 en accord avec les trottoirs adjacents ; que la piste cyclable est revêtu d'asphalte de couleur ocre ; que la chaussée carrossable est revêtu d'asphalte ;
- considérant que la largeur des trottoirs « piétons » est de 2m, que les pistes cyclables ont une largeur de 1,5m et que les deux bandes de circulation automobiles ont chacune une largeur de 3,25m ;
- considérant que la structure en acier est nettoyée et peinte en une couleur gris claire (proche de la couleur d'origine) ; que les membrures inférieures des treillis principaux sont nettoyées et recouvertes par une tôle pliée qui évitera les dégradations et le dépôt de déchets ;
- considérant que le design du nouveau garde-corps est basé sur celui du garde-corps d'origine et est identique à celui proposé pour la rénovation du pont Demeer ; qu'il est fabriqué en acier et acier déployé et d'une couleur similaire à celle d'origine ;
- considérant que les 4 mâts des lampadaires existants sont réparés, nettoyés et peints ; qu'un nouveau type de luminaire est proposé en suivant les prescriptions de Sibelga ; qu'ils sont fixés au mâts existants ; qu'il s'agit d'une variante contemporaine du luminaire ; que l'idée de la conception de cet éclairage est de rétablir la situation d'origine afin de rétablir leur fonction de signalisation ;

Pont Demeer

Situation existante :

- considérant que la structure du pont Demeer diffère de celle du pont Clesse ; que le trottoir est constitué d'un petit porte-à-faux ;
- considérant que la situation actuelle du pont n'est pas confortable pour ses usagers, notamment pour les cyclistes qui ne possèdent pas de piste cyclable ; que le stationnement sauvage qui s'y trouve régulièrement réduit la largeur de la chaussée carrossable ;
- considérant que ce stationnement n'est pas non plus désirable d'un point de vue structurel, car le pont n'a pas été conçu pour résister à cette charge quasi-permanente ;
- considérant que la chaussée carrossable et les trottoirs sont constitués par des couches d'asphaltes recouvrant une couche de béton maître appuyé sur des voussettes en maçonnerie ; que les trottoirs sont séparés de la chaussée carrossable par une légère différence de niveau d'une dizaine de centimètre ;
- considérant que le garde-corps actuel est constitué de béton massif et bloque la vue sur le parc situé sous le pont ;
- considérant que les 4 lampadaires d'origine ont été remplacés par des lampadaires plus modernes ;

Situation projetée :

- considérant que l'aménagement projeté prévoit une séparation entre le trottoir réservé exclusivement aux piétons et la chaussée carrossable matérialisée par une bordure anti-stationnement asymétrique de 25cm de haut ; que cette bordure est nécessaire afin de garantir la pérennité de la structure de la zone de trottoir (en porte-à-faux), conçu exclusivement pour ces charges spécifiques inférieures à celle du trafic routier ;



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: 21/04/2021

- considérant que la proposition est faite selon deux contraintes majeures :
 - Une distance minimum d'1,5m pour le cheminement des piétons doit être maintenue à hauteur des pilastres ;
 - Les pistes cyclables marquées en chaussée carrossable doit avoir une largeur minimal d'1,5m depuis la bordure ;
- considérant qu'en respectant ces contraintes, il reste 3m pour chaque bande de circulation automobile ; que le trottoir fait, la plupart du temps, 2,4m de largeur ;
- considérant qu'il est prévu de remettre les pavés en béton 15x15c actuels après les travaux sur l'étanchéité ; que la voirie est prévu en asphalte ; que les pistes cyclables sont marquées sur la chaussée carrossable par des lignes blanches discontinues et des doubles chevrons ;
- considérant que le garde-corps existant est remplacé par un nouveau dont la conception est basée sur celle du garde-corps d'origine et identique à celui proposé pour la rénovation du pont Clesse ; que ce garde-corps est constitué d'acier avec un remplissage en acier déployé, et peint dans une couleur similaire à celle d'origine ;
- considérant que le demandeur propose une couleur dorée si la couleur d'origine ne peut pas être identifiée ;
- considérant que les 4 lampadaires existants sont remplacés par des nouveaux luminaires, identiques à ceux proposés pour le pont Clesse ; qu'ils permettent un éclairage diffus et fonctionnel vers le trottoir et la route ;
- considérant que la structure du pont, visible pour les usagers du parc, est nettoyée et peinte en gris clair (similaire à la couleur d'origine) ;

Objectifs :

- considérant que les objectifs du projet sont de sécuriser les usagers des ponts en limitant les risques de conflit entre ces derniers, d'assurer l'étanchéité des ponts afin d'assurer la pérennité de leurs structures en acier, ainsi que de nettoyer, rénover et repeindre les garde-corps et la structure du pont ;

Motivations :

- considérant qu'il y a lieu de vérifier la compatibilité entre la situation projetée du pont Demeer avec l'aménagement du parc situé en dessous et le raccord entre la passerelle couverte par le permis référencé 04/PFD/643137 notifié le 15/01/2018 par le fonctionnaire délégué et le nouvel aménagement du pont ;
- considérant que la CRMS rappelle dans son avis le projet de créer un accès (escalier) depuis le pont Clesse vers le parc examiné, sur lequel elle a émis un avis le 24/06/2020 ; qu'il est important de coordonner les deux projets pour garantir un résultat cohérent des travaux et pour s'assurer que toutes les composantes du pont (y compris la balustrade en pierre bleue aux extrémités, les culées, etc.) soit restaurées dans les règles de l'art ;
- considérant que l'aménagement de pistes cyclables séparées sur le pont Clesse a pour effet de réduire la largeur des trottoirs au niveau du pont et d'imposer des changements de direction aux cyclistes en entrée et sortie du tablier ;
- considérant que la largeur de trottoir proposée est de 2m ; que cette dimension répond au minimum du RRU mais qu'à l'usage, celle-ci pourrait être insuffisante et imposer aux piétons qui se croisent de marcher sur la piste cyclable ce qui créerait des conflits entre les usagers ;
- considérant cependant que le demandeur a précisé en séance que cet aménagement permettrait d'empêcher le stationnement des véhicules sur ce pont qui n'est pas conçu pour supporter ce type de charge semi-permanente ;



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: 21/04/2021

- considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager la piste cyclable au niveau des trottoirs dans la continuité des marquages existants en amont et aval du pont, en maintenant autant que possible le tracé droit de la piste cyclable afin d'éviter de dévier le cheminement des cyclistes et de réduire la chaussée carrossable ;
- considérant que ce faisant, une largeur de trottoir plus importante pourrait être garantie au niveau du pont pour les piétons ;
- considérant qu'en l'absence de pistes cyclables marquées dans la situation existante en dehors de la zone d'intervention autour du pont Demeer, il est recommandé aux gestionnaires de la voirie de continuer le marquage de ces pistes afin d'assurer la sécurité des cyclistes ; que, dans ce sens, il serait opportun d'étendre le projet à l'ensemble du pont (à l'ouest du pont Demeer) afin de prévoir un aménagement cohérent sur l'ensemble de ce tronçon ;
- considérant en outre que l'insertion de la piste cyclable sur le pont Demeer à hauteur du stationnement en épis induit un risque de conflit entre les automobilistes et les cyclistes en ce que la largeur de la voirie n'est pas adaptée à accueillir une piste cyclable marquée et une bande de circulation d'une largeur suffisante ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement afin de minimiser les risques de conflit entre usagers ;
- considérant que les double chevrons le long des axes cyclables sont réservés aux Itinéraires Cyclables Régionaux (I.C.R.) ; que le pont Demeer n'est pas sur l'axe d'un I.C.R. ; que dès lors, de simples chevrons sont suffisants sur cet axe ;
- considérant que la note explicative précise que le choix des teintes des garde-corps doit être défini suite à un sondage stratigraphique pour permettre d'identifier la couleur d'origine des balustrades et de la prendre comme référence ; que le demandeur propose, si la teinte d'origine ne peut être retrouvée, une teinte dorée ;
- considérant l'aspect historique et patrimonial du pont qu'il y a lieu de respecter sans mettre en avant une partie de la structure du pont par rapport au reste ; qu'il y a lieu de prévoir une teinte sobre si la teinte d'origine des garde-corps ne peut être identifiée ;
- considérant que, pendant la durée du chantier, il y a lieu d'être attentif aux déviations de la circulation à prévoir, sachant que l'option du pont Bockstael ne pourra pas être retenue vu les problèmes de stabilité ;
- considérant en outre que la rénovation des ponts et de leurs structures, que le réaménagement des voiries situées sur les ponts ainsi que le remplacement des garde-corps actuels par des garde-corps dont la typologie se rapproche des garde-corps d'origine mettent en avant les qualités paysagères et patrimoniales du pont tout en améliorant le confort des usagers de ceux-ci ;
- considérant dès lors que, moyennant le respect des conditions ci-mentionnées, les ponts s'intègrent bien à leurs environnements ; qu'ils sont conformes au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- d'étudier la possibilité d'étendre le périmètre du projet afin d'intégrer la partie ouest du pont Demeer en accord avec la Ville de Bruxelles, gestionnaire de la voirie ;
- d'adapter les plans afin d'intégrer les raccords entre les ponts et les passerelles allant vers le parc (notamment celle qui se raccorde au pont Demeer, couverte par le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/643137, ainsi que l'escalier reliant le parc au pont Clesse) ;
- d'aménager la piste cyclable en trottoir sur le pont Clesse dans la continuité des marquages existants sur la voirie, en maintenant autant que possible le tracé droit des pistes cyclables marquées afin de maximiser la largeur des trottoirs réservés aux piétons ;
- de revoir l'aménagement de l'insertion de la piste cyclable marquée à l'ouest du pont Demeer afin d'éviter la situation conflictuelle entre cyclistes et automobiles ;
- de remplacer les doubles chevrons par des chevrons simples aux entrées et sorties du pont Demeer ;



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: 21/04/2021

- si la teinte d'origine des garde-corps ne peut être retrouvée, opter pour une teinte sobre à la place de la teinte dorée proposée dans la note explicative ;
- d'être attentif aux déviations de la circulation à prévoir pendant la durée du chantier, sachant que l'option du pont Bockstael ne pourra pas être retenue vu les problèmes de stabilité .



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: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S170/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 116 – 120 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Yahya Cheppih

Objet / Betreft: réunir 3 rez-de-chaussée commerciaux en un seul commerce, changer l'utilisation du n°120 en restaurant, étendre le commerce au 1er étage du n°120, modifier des escaliers, percer des ouvertures dans les murs mitoyens, modifier les façades avant et placer des gaines d'extraction en intérieur d'îlot (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L131/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 66 1040 Bruxelles
Rue des Deux Eglises 7 1000 Bruxelles
Rue Joseph II 41 – 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: UPGRADE ESTATE (BELSACK)

Objet / Betreft: Reconfigurer le rez-de-chaussée du bâtiment Loi n° 66, en modifier l'aspect architectural, démolir des constructions en intérieur d'îlot, démolir et reconstruire le bâtiment rue des Deux Eglises n° 7 et l'affecter au bureau, rénover lourdement l'immeuble rue Joseph II n° 41-47, revoir l'organisation des niveaux enterrés de parking.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2021 - 08/04/2021

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 – Direction régionale des Monuments
et Sites:**

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M36/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Place Masui 16 – 28 1000 Bruxelles
Rue Masui Prolongée 230 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ELIA ASSET - S.A.

Objet / Betreft: Démolir l'ensemble des bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot, reconstruire un hangar en fond de parcelle et un bâtiment de logements à front de rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

- considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- considérant que la demande vise à démolir l'ensemble des bâtiments à front de rue et les hangars en intérieur d'îlot, reconstruire un bâtiment de logements à front de rue et un hangar en fond de parcelle ;
- considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'Annexe B du CoBAT:
 - Application de l'art. 175/16 du CoBAT : 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique de 10/03/2021 à 08/04/2021 pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription particulière 9.bis.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : logement au rez-de-chaussée ;



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: 21/04/2021

- Application de l'art. 126/11 du CoBAT: dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 § 1 (hauteur de la toiture), 6§2 (lucarne) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - Application de l'art. 175/20 du CoBAT: mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- que 2 réactions ont été introduites, concernant une opposition à la démolition, l'aménagement des appartements proposés ainsi que le fonctionnement de l'intérieur d'îlot ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 06/04/2021, avec référence C.2021.0038/1/DX/v;
- vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 03/03/2021 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que, plus précisément:
- Les portes d'entrée doivent permettre un accès de plain-pied ; qu'un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré ;
 - La largeur de libre passage des entrées doit être de 95 cm et des locaux collectifs de 85 cm ;
 - La poignée des portes de logement doit être à 50 cm d'un angle rentrant ;
 - L'ascenseur doit présenter une largeur de libre passage dans la cabine de 110 cm ; qu'au rez-de-chaussée, le plan laisse entrevoir uniquement 100 cm ;
- considérant que le projet concerne plusieurs parcelles cadastrales ayant une superficie totale de 3347,81 m² ;
- considérant que le projet envisage la démolition totale des bâtiments existants ; que ces bâtiments concernent 5 maisons anciennes du côté de la place Masui et des salles de fête, des bureaux et des entrepôts en intérieur d'îlot;
- considérant que la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) a visité l'ensemble des bâtiments le 03/03/2020 ; que la note de cette visite indique que la démolition des bâtiments côté rue n'est pas souhaitable ; que principalement :
- les 5 bâtiments côté rue font partie d'un ensemble néoclassique (côté nord de la place Masui) ; qu'en raison de leur position centrale, ils déterminent le caractère de cette place ; qu'il est donc important que les caractéristiques néoclassiques des façades soient préservées et restaurées autant que possible ;
 - la maison de maître n° 17 est la maison la plus majestueuse et la mieux conservée de la série ; que la porte cochère, l'exceptionnel escalier d'honneur ouvert, les plafonds en stuc, les manteaux de cheminée en marbre et la division des espaces doivent être préservés autant que possible et, si nécessaire, devrait être rétablie ;
- considérant que l'objet du projet est de créer trois espaces structurés :
- un immeuble à appartements situé à front de voirie (22 appartements) de 2327.4 m².
 - au fond de la parcelle un nouveau hall de stockage pour des travaux d'intérêt collectif de 1.807,59 m² (comprenant également 10 places de parking couvertes destinées aux logements et un abri pour vélos);
 - entre ces 2 nouveaux immeubles un îlot central verdurisé de 954,97 m², avec deux emplacements de parking PMR et des espaces paysagers de pleine terre ;
- considérant que les logements seront gérés par l'Agence Immobilière Sociale (AIS) ; que le hall de stockage sera géré par Sibelga (équipement) ;
- considérant que l'offre de logements se compose de :
- 10 studios ;
 - 5 appartements 1 chambre ;
 - 6 appartements 2 chambres ;
 - Un 1 appartement 3 chambres ;



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: 21/04/2021

- considérant que la majorité de ces logements sont des petites entités (studios et appartements une chambre) ;
- considérant que cette offre représente une faible mixité, d'autant plus qu'il s'agit d'une nouvelle construction où il y a donc lieu de créer des entités résidentielles plus grandes ;
- considérant que, par l'implantation d'une construction entièrement nouvelle, une forte optimisation de l'espace est faite, afin d'accueillir ultérieurement un plus grand nombre de logements ;
- considérant que l'immeuble résidentiel a un gabarit de R+3+T ; qu'il remplace les 5 immeubles mitoyens avec un gabarit de R+2+T ; que, en travaillant avec des hauteurs de plafond plus faibles par rapport aux constructions existantes, un étage est ajouté ;
- considérant que, en réduisant la circulation des 5 logements existants à une seule circulation centrale, on gagne également de l'espace ; qu'une architecture avec un long couloir central est proposée ; que ce couloir optimise les 5 cages d'escalier des maisons démolies et assure l'accessibilité des nouvelles entités par le placement d'un ascenseur desservant tous les étages ;
- considérant que ce couloir divise le bâtiment en deux (côté rue et côté jardin) ; que, par conséquent, tous les logements sont mono-orientés (en soi orienté au sud ou au nord) ; que les entités orientées vers le nord ne peuvent jamais profiter de la lumière naturelle directe ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement interne du bâtiment et donc de revoir l'orientation des entités ;
- considérant que, sachant qu'il s'agit d'un nouveau bâtiment, il faut assurer une habitabilité qualitative ;
- considérant que le choix de démolir les 5 bâtiments côté rue et d'en faire un seul bâtiment brise également la diversité des 5 anciennes maisons ; que la perception de la place est fortement affectée ;
- considérant que la nouvelle volumétrie du bâtiment dépasse la profondeur de la construction adjacente la plus profonde, la hauteur de la façade adjacente la plus haute et la hauteur de la toiture des bâtiments adjacents, ce qui engendre des dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il ne s'agit pas de dérogations majeures ; que néanmoins il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'il y a donc lieu de respecter les normes prescrites ;
- considérant que ces dérogations n'apportent aucune qualité architecturale supplémentaire, mais sont dues à la création de la plus grande surface possible ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4, 5 et 6 ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'au milieu du projet il y a un passage couvert qui donne accès à l'intérieur d'îlot ; que l'entrée principale des logements est organisée directement par la rue ;
- considérant que ce passage est l'accès principal du hall industriel (1807²) et donne également accès au parking (10 emplacements couverts et 2 emplacements non-couverts PMR) ; qu'un local vélos, un local poubelles et 2 portes d'entrée secondaires donnent également sur ce passage ;
- considérant que les constructions en intérieur d'îlot sont démolies pour y construire un nouvel hangar ; que l'emprise de la construction est légèrement réduite ; que la superficie imperméable diminue de 3006 à 2673.33 m² ;
- considérant que les eaux de pluie des toitures (hangar et immeuble résidentiel) sont collectées vers une nouvelle citerne de 77 m³ ;
- considérant que la partie plate de la toiture du bâtiment côté rue (85m²) est végétalisée ;
- considérant qu'une partie de la toiture du hangar (400 des 1608 m²) est également végétalisée ; que des panneaux solaires sont installés sur la partie restante ;
- considérant que le nouvel hangar ne maintient pas une surface perméable, plantée en pleine terre de minimum 50% de la surface des cours et jardins, ce qui engendre une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction en intérieur d'îlot ; qu'il y a donc lieu d'améliorer la surface plantée en pleine terre afin qu'un jardin de qualité puisse être créé pour les résidents des 22 nouvelles unités résidentielles ;



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: 21/04/2021

- considérant qu'il y a également lieu de végétaliser la totalité de la toiture en intérieur d'îlot ; que cela améliorera le tamponnage des eaux pluviales et la qualité verte en intérieur d'îlot ;
- considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant qu'en sous-sol 22 caves privatives sont prévues; que toutes les entités résidentielles disposent d'un local de rangement :
- considérant que toutes les entités résidentielles disposent d'un espace extérieur ; qu'aux étages elles disposent d'une terrasse avec une profondeur limitée (environ 80cm) ;
- considérant que, dans les appartements 107 et 207, la salle de bain n'est pas liée aux chambres; qu'il faut traverser le séjour pour accéder à la salle de bain;
- considérant que 2 locaux vélos sont prévus, abritant 22 emplacements vélos ; que ce nombre correspond à un emplacement de stationnement par logement; que le premier local se trouve au milieu de l'immeuble résidentiel (20.76 m²) ; que le deuxième 'local' est prévu dans le garage (coin non-accessible pour voitures) ;
- considérant que ces locaux vélos sont facilement accessibles ;
- considérant qu'en intérieur d'îlot 12 emplacements de stationnement pour voitures (dont 2 places PMR) sont prévues ;
- considérant que le nombre d'emplacements pour voitures et pour vélos est suffisant compte tenu du nombre d'appartements, le caractère social des logements et de la localisation du bien ; qu'il serait encore mieux de créer un emplacement pour vélo par oreiller ;
- considérant néanmoins que l'implantation d'un nouveau parking en intérieur d'îlot ne correspond pas à l'amélioration de la qualité végétal de la zone de cours et jardins ; que, pour arriver au parking, les voitures doivent passer par le passage et traverser la zone de cours et jardins (à l'air libre) ; que cet aménagement n'est pas compatible avec un jardin qualitatif ;
- considérant que les 2 places de stationnement PMR sont prévues dans la zone de jardin ; que cela n'est pas non plus un aménagement souhaitable ;
- considérant, pour finir, que le projet est considéré peu qualitatif en termes d'habitabilité, très intrusif en ce qui concerne l'intérieur d'îlot et peu respectueux du patrimoine existant ; que, de toute façon, la démolition des bâtiments côté rue est considérée inacceptable pour la construction de ce projet ;
- considérant, de plus, qu'il y a lieu de rendre le projet conforme aux exigences du RRU en matière de caractéristiques des constructions et en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- considérant que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de 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