



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G759/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Grand Hospice 34A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: March Conseil - S.R.L.

Objet / Betreft: changer la destination d'un immeuble de bureaux de 4 étages en un immeuble de 4 appartements 2 chambres, rehausser d'un niveau, aménager une terrasse au dernier étage circonscrite de garde-corps, percer des baies au 1er étage, remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium gris anthracite et mise en peinture des portes en bois en gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 12

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/01/2022

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

1

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 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de 2 biens classés :
 - « Ensemble de maisons du quartier du béguinage » au n°5 rue du Béguinage,
 - « Placette rue du Grand Hospice » sur la rue du Grand Hospice ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/11/2021 ;



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: 02/02/2022

- considérant que la demande vise à changer la destination d'un immeuble de bureaux de 4 étages en un immeuble de 4 appartements 2 chambres, rehausser d'un niveau, aménager une terrasse au dernier étage circonscrite de garde-corps, percer des baies au 1^{er} étage, remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium gris anthracite et mise en peinture des portes en bois en gris anthracite ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/08/1964 (réf. P.U.B27/1964 – TP80810) ayant pour objet "démolir deux immeubles et reconstruire un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu les 12 réactions à l'enquête publique, émanant de voisins portant sur :
 - la perte de lumière dans les rues et la perte de la vue dégagée sur les toits de Bruxelles depuis l'Hôtel Noga (situé au 38B rue du Béguinage) que pourraient engendrer la rehausse du bâtiment ;
 - les possibles nuisances sonores que pourraient créer la terrasse installée en toiture ainsi que la perte éventuelle d'intimité pour les occupants temporaires de l'Hôtel Noga ;
 - l'esthétique de la rehausse ;
 - l'esthétique des nouvelles ouvertures qui seront créés au premier étage ;
 - l'esthétique générale de l'immeuble avec son parement de briques rouges et ses nouveaux châssis en aluminium, certains voisins souhaitant que l'immeuble s'harmonise davantage avec les immeubles historiques l'entourant par la pose d'un enduit clair et de châssis en bois peint ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/11/2021 ;
- vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 01/12/2021 repris en annexe, reprenant les arguments suivants :
 - le bâtiment présente une certaine qualité architecturale résultant de sa géométrie et ses lignes claires, sa simplicité et 'massivité' ainsi que le traitement soigné du parement en briques ;
 - les interventions proposées ne vont pas dans le sens d'une amélioration ou d'une mise en valeur de cet immeuble mais conduiraient plutôt à sa banalisation ;
 - la nouvelle toiture serait trop visible depuis l'espace public et impactante pour les perspectives depuis les rues du Grand-Hospice et la rue du Béguinage, surtout à partir d'une certaine distance ;
 - cette surhausse ne constituerait pas une plus-value pour le paysage urbain et serait peu compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble ;
 - la création de baies au premier niveau de l'immeuble de même rythme et de mêmes dimensions que les baies des étages supérieurs dénaturerait l'expression massive du premier étage qui est caractéristique du bâtiment existant et qui contribue à sa composition et ses qualités ;
- considérant que sur le dernier point, la création de baies est au contraire souhaitable afin de permettre une interaction entre l'immeuble et l'espace public, le bâtiment actuel étant coupé de toute interaction, son rez-de-chaussée et son premier étage étant actuellement pour ainsi dire aveugle, que cet étage aveugle n'avait de sens que pour sa fonction d'origine – un dépôt de tissu – et que la conversion de l'immeuble nécessite la création de baies à cet étage ;
- considérant que la CRMS pourrait être favorable à une surhausse de l'immeuble mais à partir d'une analyse plus fine, prenant en compte les différentes vues et perspective sur cet angle stratégique du quartier et en proposant un traitement plus subtil et cohérent avec l'architecture de l'immeuble ;



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: 02/02/2022

- considérant qu'une étude d'ensoleillement a été fournie par le demandeur, que la perte d'ensoleillement vis-à-vis des rues Grand Hospice et Béguinage est limitée d'une part par la suppression de la corniche saillante, et d'autre part par le fait que le bâtiment dispose déjà d'un étage supplémentaire, que la demande propose seulement de l'agrandir ;
- considérant que l'immeuble actuel a lui aussi son histoire, présente un style architectural qui est typique de son époque et qui mérite d'être préservé et valorisé, que sa banalisation en vue de se fondre dans le contexte urbain qui l'entoure n'est pas souhaitable ;
- considérant que les autres remarques relèvent de conflits entre tiers et ne relève pas de l'urbanisme ;
- considérant que la situation de droit est un immeuble avec rez-de-chaussée sur caves, et 4 étages ;
- considérant que dans cette situation, les caves servent en partie de réserve, le rez-de-chaussée est un parking pour 5 voitures, le premier étage est une réserve de vêtements et ne dispose pas de fenêtres, le 2^e étage sert de bureaux, le 3^e étage est l'atelier de couture et le 4^e étage est un appartement 2 chambres (pour le concierge) ;
- considérant que dans la situation de fait, le sous-sol est légèrement moins grand, il ne s'étend pas jusque contre les immeubles situés rue du Béguinage et rue du Grand Hospice, et qu'un étage technique en retrait existe sur la toiture plate de l'immeuble ;
- considérant que l'immeuble a un profil élancé, souligné par des fenestrations verticales aux 2^e, 3^e et 4^e étages, que l'immeuble se termine par une large corniche avec grand débordement (60cm) ;
- considérant que la situation projetée prévoit d'aménager 4 caves privatives en sous-sol, avec un local de compteurs, de conserver le parking au rez-de-chaussée tout en aménageant un espace pour au moins 9 vélos et un local poubelle, et d'aménager des appartements 2 chambres aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- considérant qu'au 4^e étage, la situation projetée prévoit un appartement, lui aussi de 2 chambres, en duplex en ajoutant un 5^e étage ;
- considérant que ce duplex a sa cuisine et ses espaces de nuit au 4^e niveau, et un large living au 5^e étage de 41m², avec un espace extérieur ;
- considérant en ce qui concerne le changement de destination en vue d'aménager des logements ; que cette intervention s'inscrit positivement dans les objectifs du PRAS démographique et répond à une demande croissante en termes de logement à Bruxelles ;
- considérant que le programme vise des familles par le programme d'appartements de type 2 chambres ;
- considérant que le programme prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle, dans ce quartier et s'inscrit donc favorablement à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS ;
- considérant de plus, que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort et sont donc conformes au RRU, Titre II, relatif aux normes d'habitabilité ;
- considérant en ce qui concerne le volume en toiture, que le projet prévoit de supprimer la corniche saillante qui couronne actuellement l'immeuble, et de créer un socle en pierre bleue afin de démarquer le nouvel étage ajouté ; ainsi que la suppression de l'édicule technique ; en faveur d'un nouveau volume en vue d'étendre le logement existant du dernier étage ;
- considérant que cet étage ajouté est traité comme une toiture mansardée, qui est habillé d'ardoises naturelles, avec des versants inclinés côté placette et rue du Grand Hospice, mais avec une paroi verticale sur la rue du Béguinage ;
- considérant que par l'ajout de cet étage, le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (toiture), qu'en effet le projet est nettement plus haut que les 2 voisins construits au n°34a rue du Grand Hospice et au 33 rue du Béguinage ;
- considérant que la construction de cet étage n'implique pas de modification des murs mitoyens existants, l'étage étant en retrait de ces voisins d'au moins 3m ;



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: 02/02/2022

- considérant que l'immeuble donne sur un carrefour, que l'étage ajouté est visible sur toutes les perspectives de la rue du Grand Hospice ;
- considérant que dans les faits le bâtiment présente déjà un étage supplémentaire, qu'il s'agit d'un étage technique avec un retrait par rapport aux façades côté carrefour et côté rue du Grand Hospice, et dont la construction remonte certainement à la construction de l'immeuble, que le traitement de cet étage est de qualité avec un parement de brique et une corniche saillante, reprenant ainsi le style architectural général de l'immeuble ;
- considérant, vu que l'immeuble, et cet étage, sont visibles de loin, qu'il est préférable de proposer une intervention contemporaine ponctuelle sur l'immeuble existant plutôt qu'une intervention visant à moderniser l'immeuble et à remplacer tout le volume en toiture ;
- considérant ainsi qu'il y a lieu de conserver la corniche saillante typique pour ce style architectural ;
- considérant que, pour l'étage ajouté, il serait dès lors plus harmonieux de conserver le volume actuel de l'étage technique, avec son parement de briques et sa corniche, et de l'agrandir par un volume contemporain ;
- considérant que ce volume ne pourrait être ajouté qu'en direction de l'intérieur d'ilot afin de ne pas se marquer sur la rue du Grand Hospice ;
- considérant que le principe de l'extension est encouragé mais en tenant des caractéristiques patrimoniales du bien et afin d'en minimiser son impact visuel ;
- considérant dès lors, que la dérogation est acceptable à condition de conserver la corniche saillante du bâtiment et de conserver le langage architectural de l'étage technique, et de proposer un volume contemporain sur la face Est de l'étage technique tout en conservant un certain recul par rapport à la rue du Grand-Hospice ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U. Titre I article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que le projet prévoit l'ajout d'une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble, accessible via le 5^e étage ajouté ;
- considérant que la terrasse est bordée de garde-corps en verre, que ceux-ci n'ont presque pas d'impact visuel ;
- considérant que la terrasse présente un recul vis-à-vis des voisins, et qu'elle est dès lors conforme au code civil en matière de vues directes ;
- considérant dès lors, moyennant les modifications susmentionnées dans le cadre du volume de la toiture, que la dérogation est acceptable ;
- considérant de plus, que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium gris anthracite, avec maintien de la division apparente des châssis originaux, ainsi que la remise en peinture des portes en bois en gris anthracite ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble, tout en conservant les divisions des châssis d'origine ;
- considérant que l'aluminium s'intègre bien dans le style architectural de l'immeuble ;
- considérant dès lors, que les travaux susmentionnés sont acceptables ;
- considérant qu'une intervention plus importante est projetée au 1^{er} étage, vu que pour l'instant ce niveau est aveugle ;
- considérant que l'aménagement d'un logement à ce niveau induit le percement de baies suivant les proportions et le rythme des baies des 3 étages supérieurs ;
- considérant que le rythme proposé fait abstraction de l'histoire de cet immeuble et son passé comme entrepôt de tissu ;
- considérant qu'il serait au contraire plus opportun de proposer une intervention se démarquant du reste du traitement de la façade, par exemple via quelques ouvertures ponctuelles suivant les étages supérieurs mais de manière moins systématique ; dès lors, il y a lieu de revoir le projet en conséquence ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de 5 emplacements de parking, pour 4 logements, et qu'il prévoit 9 emplacements vélos pour 8 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: 02/02/2022

- 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 sous réserve de :

- conserver la corniche saillante du bâtiment et le langage architectural de l'étage technique, et proposer un volume contemporain sur la face Est de l'étage technique tout en conservant un certain recul par rapport à la rue du Grand-Hospice ;
- revoir les ouvertures du 1^{er} étages et étudier une proposition où les ouvertures suivraient le rythme des étages supérieurs mais de manière moins systématique ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I article 6 et 6§3, en ce qui concerne la hauteur de la toiture et les éléments techniques en toiture et les garde-corps 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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S19/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Ghislain 69 - 73 1000 Bruxelles

Rue Haute 161-163 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Olivier Bolens

Objet / Betreft: réorganiser un immeuble de logements avec 2 commerces et modifier les façades (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2021 - 02/12/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/01/2022 – 15/12/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- 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, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que l'immeuble rue Haute est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la région de Bruxelles Capitale, construit en 1938 par l'architecte John Fraikin
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la réorganisation d'un immeuble de logements avec 2 commerces et la modification des façades ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2021 au 02/12/2021 pour les motifs suivants
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
 - 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 cours et jardins),
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- 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: 02/02/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : « l'Athénée Funck-André – Institut Diderot » au n°58 rue des Capucins ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 29/10/2021 ;
- considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'a pas émis son avis dans le délai prévu ;
- considérant l'avis favorable du SIAMU en date du 02/07/2021, portant la référence CP.1988.0782/8/CAP/vh ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité de multiples logements (sans pouvoir en déterminer le nombre) dans l'immeuble a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 11/07/2018 sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga;
- considérant que le projet porte sur une grande parcelle cadastrale de 903m², presque entièrement bâtie, avec 2 façades à front de voirie, une sur la rue Haute (numéros 161 et 163) et une sur la rue Saint-Ghislain (numéros 69, 71, 71A et 73) ;
- considérant que, sur la rue haute, existe un immeuble rez-de-chaussée + 2 niveaux avec un étage sous toiture à versant, dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale et dont les étages sont dédiés au logement ;
- considérant que, sur la Saint Ghislain, existe un immeuble de gabarit rez-de-chaussée + 2 niveaux avec une toiture à versant, dont le rez-de-chaussée était utilisé par un café, et dont les étages sont alloués au logement ;
- considérant qu'en intérieur d'îlot se trouve un bâtiment avec seulement un rez-de-chaussée, utilisé par le commerce, mais dont la hauteur totale du faite depuis le niveau de la rue Haute est de 13m ;
- considérant ainsi que seule une petite portion au sud-ouest de la parcelle était non bâtie, qu'il s'agissait d'une cour intérieure située au niveau -1 et bordée de hauts murs ;
- considérant que les 3 immeubles sont liés et fonctionnent ensemble, que l'accès à certains niveaux se font via d'autres bâtiments et non via leurs propres circulations verticales ;
- considérant ainsi que dans les plans décrivant la situation « existante », il s'agit d'une situation de droit recomposée par diverses archives partielles et complétée par ce qui fut trouvé sur place par l'actuel propriétaire ;
- considérant qu'au niveau le plus bas du projet (niveau 5m), on retrouve les sanitaires et les caves du bâtiment sis rue Saint-Ghislain, ce niveau est utilisé par le café situé au rez de ce même bâtiment;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment sis rue Saint-Ghislain se trouve : à droite une sortie de secours pour le rez-de-chaussée du bâtiment en intérieur d'îlot (niveau 10m), au centre le café, à gauche d'abord une rampe d'accès pour le parking sous-terrain situé sous le bâtiment en intérieur d'îlot (niveau 6,6m) puis le hall d'entrée des logements situés aussi bien rue Ghislain que rue Haute.
- considérant que des caves situées sous le rez-de-chaussée du bâtiment rue Haute sont accessibles depuis le niveau du parking ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment rue Haute (niveau +10m), se trouve l'entrée du magasin, que celui-ci se prolonge sans interruption dans le bâtiment en intérieur d'îlot, qu'il dispose de sanitaires et de salles de réserves ou dépôts ;
- considérant qu'à ce même niveau de commerce on retrouve rue Saint-Ghislain un logement de 3 chambres et une salle-de-bain, sans living ni cuisine, que ce logement est accessible uniquement en traversant le café ;
- considérant qu'à l'étage suivant (niveau 14,9m) se situe 2 entrées de logements, un situé rue haute et un situé rue Saint-Ghislain ;
- considérant que le dernier niveau se situe rue Haute, qu'il s'agit de l'étage nuit d'un logement en duplex ;
- considérant que le volume sous-toiture du bâtiment rue Haute n'est pas aménagé ;



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: 02/02/2022

- considérant que la situation projetée prévoit au sous-sol du bâtiment rue Saint-Ghislain, le déplacement de la circulation verticale afin que les caves et sanitaires, précédemment utilisés par le café, soient dorénavant accessibles uniquement via le sous-terrain du grand bâtiment central en intérieur d'îlot ;
- considérant que ce sous-terrain, précédemment un parking, devient lui aussi utilisé pour le commerce, qu'un escalier a été ajouté au centre ;
- considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment sis rue Saint-Ghislain est réaménagé, qu'ainsi le café est transformé en commerce et qu'une entrée séparée pour le logement aux étages est créée ;
- considérant qu'au premier et deuxième étage du bâtiment rue Saint-Ghislain, on trouve à présent un logement 2 chambres en « duplex inversé » c'est-à-dire que le niveau nuit se situe à l'étage inférieur du niveau jour ;
- considérant que pour le commerce situé rue Haute et dans le bâtiment central, de nouveaux cloisonnements ont été mis en place afin de créer des locaux de bureaux accessoires au commerce, qu'une mezzanine a été ajoutée dans le bâtiment central et que donc le commerce est dorénavant organisé sur 3 niveaux (sous-sol ancien parking, rez et premier en mezzanine) ;
- considérant que la cour résiduelle est à présent couverte au premier niveau ;
- considérant que les étages de l'immeuble sis rue Haute, sont réorganisés pour faire 2 unités de logements, le premier se situe au premier étage et comporte 1 chambre, le second est un « duplex inversé » de 2 chambres, donc le niveau nuit est au 2^e étage et dont le living est dans le volume sous-toiture ;
- considérant que 2 terrasses sont aménagées en façade arrière du bâtiment sis rue haute, la première accessible depuis le 1^{er} étage, la seconde étant accessible depuis l'étage sous-toiture ;
- considérant que le projet déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), en ce que les parcelles sont bâties à plus des 3/4 de leurs profondeurs ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'une situation de droit, que le remplacement de la toiture du bâtiment central ne modifie pas cette implantation ;
- considérant cependant que la cour résiduelle située au Sud-Ouest est couverte en situation projetée, ce qui accentue la dérogation, la totalité de la parcelle étant à présent bâtie ;
- considérant que pour cette raison le projet déroge aussi aux articles 12 et 13 du Titre I du R.R.U., et au règlement des bâtisses article 99, le projet ne prévoyant ni surface perméable, ni jardin ni cour à ciel ouvert ;
- considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la taille réduite de la cour et pour des raisons de salubrité en rapport avec l'activité ;
- considérant que la cour résiduelle ne participait pas à la fonction de logement, qu'elle en était séparée physiquement et que ces dimensions ne permettaient pas de créer une surface perméable de qualité, qu'elle servait de ventilation au parking sous-terrain qui n'existe plus en situation projetée ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'un balcon a été ajouté en façade arrière au 3^e étage du bâtiment rue Haute, que ce balcon déroge au R.R.U. Titre I article 4 et 6, vu qu'il dépasse en hauteur et en profondeur de plus de 3m le voisin gauche ;
- considérant cependant que ce balcon n'est pas accessible, qu'il est prévu de le végétaliser, qu'il se situe au nord de la parcelle voisine qu'il dépasse et qu'il ne provoque dès lors pas d'ombre sur le voisin ;
- considérant que végétaliser la totalité de ce balcon n'est pas indispensable, que sa largeur permettrait de ne végétaliser que la partie gauche afin de prévoir le retrait latéral suffisant depuis l'axe mitoyen pour éviter les vues directes (1m90) ;



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: 02/02/2022

- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du R.R.U. sont acceptables, mais que les plans doivent être adaptés afin de laisser une partie du balcon accessible tout en prévoyant un retrait latéral de 1m90 depuis l'axe mitoyen ;
- considérant que le projet prévoit l'ajout de 2 terrasses pour l'immeuble sis rue Haute, la première se situant sur le toit de l'extension au 1^{er} étage, la seconde étant dans le volume du toit au 3^e étage ;
- considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – éléments techniques), en ce que les terrasses dépassent les gabarits de toitures ;
- considérant que ces terrasses sont néanmoins conformes au code civil, qu'elles permettent d'avoir un espace extérieur pour 2 des 3 logements, et que dès lors ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la succession de petite entités commerciales et de commerces horeca participe à l'animation du quartier et donc à son contrôle social ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois sur l'immeuble rue Haute, en façade avant, par des nouveaux châssis aluminium gris au rez-de-chaussée et en PVC de couleur blanche aux étages, avec nouvelle division apparente des châssis originaux ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois sur l'immeuble rue Saint Ghislain, en façade avant, par des nouveaux châssis en PVC gris, avec une nouvelle division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que même si ces châssis sont de belle facture, les châssis en pvc ne sont pas encouragés par la Ville de Bruxelles et la région pour ce type d'architecture classique qui se situe de plus en zone de protection autour d'un bien classé ;
- considérant que pour la devanture de l'immeuble rue Haute, une seconde porte a été ajoutée, que les châssis composant cette devanture ont des profils différents ne présentant pas de cohésion et ne s'intégrant pas de façon harmonieuse dans une composition d'ensemble ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer, pour le rez-de-chaussée rue Haute, une nouvelle devanture respectant le caractère symétrique de la façade, avec une seule ouverture centrale et un seul type de profils ;
- considérant que pour la façade rue Haute, vu l'importance de cette rue commerçante et la valeur patrimoniale du 161-163, qu'il y a lieu de remplacer les châssis aux étages pour des châssis en bois respectant les profils et les divisions d'origine ;
- considérant que pour la façade rue Saint Ghislain, ce remplacement pourrait s'effectuer dans un second temps, au plus tard lors du prochain remplacement des châssis ; que ce remplacement devra prévoir des châssis en bois et des portes respectant les profils et divisions d'origine ;
- considérant que les façades des immeubles ont été remises en couleur, que la façade rue Saint-Ghislain a été peinte en gris foncé, que la façade rue Haute a été peinte en rose aux étages supérieurs, et que le rez-de-chaussée est dans un ton plus sombre rougeâtre ;
- considérant que vu l'implantation des immeubles, le caractère historique des façades et des immeubles les accompagnant, qu'il y a lieu de prévoir des couleurs plus sobres s'harmonisant mieux avec les immeubles voisins ;
- considérant que, suite à une visite effectuée sur place le 15/12/2022 par la Cellule Patrimoine Historique de la Ville de Bruxelles, il a été constaté que plusieurs éléments à caractère patrimonial de valeur étaient encore présents, à savoir les planchers d'origine en bois, les cheminées et les menuiseries présents dans les appartements des étages, les colonnes en fontes présentes au niveau du rez-de-chaussée commercial, ainsi que la structure béton et la couverture de l'ancien cinéma ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'intervenir sur ces éléments ;



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: 02/02/2022

- considérant néanmoins qu'il s'agit de témoins intéressants de l'histoire de l'immeuble et du quartier et qu'il serait judicieux non seulement de les préserver ;
- considérant que l'immeuble rue Haute comporte dans les faits une corniche en pvc blanc ;
- considérant qu'il y a lieu de proposer de remettre une corniche en bois peinte en blanc ;
- 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 :

- adapter les plans pour l'immeuble rue Haute afin de laisser une partie du balcon accessible tout en prévoyant un retrait latéral de 1m90 depuis l'axe mitoyen ;
- proposer une nouvelle devanture commerciale symétrique ne présentant qu'une seule ouverture centrale pour l'immeuble rue Haute ;
- proposer des nouveaux châssis en bois respectant les profils, divisions et sections d'origine pour les étages de l'immeuble rue Haute ;
- prévoir, au plus tard pour le prochain remplacement des châssis, des châssis et portes en bois respectant les profils, divisions et sections d'origine pour l'immeuble rue Saint-Ghislain ;
- prévoir une remise en peinture des façades avec des couleurs plus sobres ;
- prévoir une nouvelle corniche en bois peinte en blanc pour la façade rue Haute ;
- de veiller à préserver les éléments patrimoniaux de valeur, à savoir les planchers d'origine en bois, les cheminées et les menuiseries présents dans les appartements des étages, les colonnes en fontes présentes au niveau du rez-de-chaussée commercial, ainsi que la structure béton et la couverture de l'ancien cinéma ;

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 à

- l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- l'art.6 du titre I du RRU (toiture – éléments techniques),
- l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins),
- l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
- L'art 99 du RB,

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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B905/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Blaes 230 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marlies Cardoen

Objet / Betreft: transformer le 4ème et 5ème étage pour aménager un logement en duplex et créer une terrasse au dernier étage

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer le 4ème et 5ème étage pour aménager un logement en duplex et créer une terrasse au dernier étage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction réactions à l'enquête publique ;
- considérant que dans la situation de droit, il existe un logement au 4^e étage, et que le volume sous-toiture est utilisé comme grenier ;



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: 02/02/2022

- considérant qu'en situation existante de fait, la cage d'escalier a été privatisée à partir du 4^e étage, et que le grenier a été aménagé pour une chambre et une salle-de-bain, qu'ainsi le logement du 4^e étage est organisé en duplex et présente 2 chambres ;
- considérant qu'en situation projetée, une découpe est effectuée dans le versant de toiture arrière, au 5^e étage, afin d'offrir une baie vitrée à la chambre aménagée sous-toiture ainsi qu'un espace extérieur clôturé de garde-corps ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que le garde-corps est prévu en structure métallique légère, qu'un retrait de 1m90 est prévu avec la façade postérieure et l'axe de mitoyenneté à droite, que ce garde-corps ne sera que très peu visible ;
- considérant cependant que à gauche, avec le voisin au n°228, le recul prévu n'est pas suffisant pour respecter le code civil en matière de vue directe, qu'une cheminée bloque partiellement mais pas totalement les vues ;
- considérant qu'il n'est pas possible de déroger au code civil, qu'il y a lieu soit de prévoir un mur de minimum 1m90 empêchant les vues directes vers le voisin gauche au n°228, soit d'établir une servitude de vue ;
- considérant que pour le reste, la dérogation est acceptable, elle permet d'offrir un espace extérieur à ce logement ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour n'a pas l'apport de lumière requis, qu'il manque 4,56m², le séjour totalisant 38,8m² de surface utile ;
- considérant que les surfaces sont généreuses, que l'éclairage naturel est limité vu la disposition des baies en façades à rue ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que pour le reste, les normes d'habitabilité sont respectées ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural 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 :

- prévoir un mur de minimum 1m90 empêchant les vues directes vers le voisin gauche au n°228, ou d'établir une servitude de vue ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I article 6 et Titre II article 10, en ce qui concerne les éléments techniques en toiture et l'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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C696/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Allée du Cloître 3 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société Autonome de Construction - S.A. (Verbruggen)

Objet / Betreft: transformer un immeuble de logement avec bureaux (mise en conformité)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'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 06/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de logement avec bureaux ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'à l'origine il s'agissait d'une villa 3 façades unifamiliale qui a subi de nombreuses transformations ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme a été délivré le 09/05/1996 (réf. P.U. 14C/95 ou TP106638) et avait pour objet "transformation d'un immeuble" ;



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: 02/02/2022

- considérant que ce permis a été mis en œuvre mais que la situation de fait présente des différences par rapport à la situation de droit, que l'objet de la demande a pour but la mise en conformité de cette situation ;
- considérant qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble rez-de-chaussée sur caves avec 3 étages, comportant un logement en triplex de 4 chambres (du rez au second - correspondant à la villa originelle), un appartement 3 chambres (occupant l'étage ajouté sur la villa originelle), 1 studio et 1 bureau (situés dans la nouvelle partie à gauche), et un bureau avec entrée indépendante au rez-de-chaussée sur le côté droit ;
- considérant que la régularité de 1 logement 4 chambres, 1 logement 3 chambres, 1 studio et une chambre de bonne dans l'immeuble a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 17/07/2020 sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga;
- considérant que la situation existante à mettre en conformité comporte toujours le logement en triplex, que le bureau du rez fait partie de ce logement, que dans la partie gauche, on retrouve 2 bureaux au premier et à « l'entre-étage » et deux studios au 2^e et 3^e niveau, que le logement 3 chambres au 3^e étage subsiste ;
- considérant qu'en façade arrière le volume a été allongé pour l'espace bureau du premier étage ;
- considérant que ce volume est principalement enterré vu la déclivité du terrain, et qu'il s'inscrit contre un mitoyen plus grand et n'est donc pas de nature à porter préjudice au voisin ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables), en ce que la hauteur sous-plafond est de 2m36 dans le studio au 2^e étage, de 2m24 dans l'espace nuit et de 2m20 dans une partie de l'espace de vie au studio du 3^e étage ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation de droit au 2^e étage ;
- considérant qu'au 3^e étage il existe un volume sous charpente plus généreux sur l'espace de vie principal qui permet d'offrir un espace et un volume d'air pour la partie séjour ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 8 (WC) en ce que certains WC n'ont pas les dimensions minimales requises ; à savoir dans le triplex, au 2^e étage attenant à la chambre 3 et dans le logement au 3^e étage ceux attenants aux chambres 2 et 3 ;
- considérant cependant qu'il s'agit de WC d'appoints, qu'il ne s'agit pas des WC principaux de ces logements ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel), en ce que certaines pièces de vies n'ont pas la surface éclairante nette minimale requise ;
- considérant que pour le logement en triplex, au R+1, le séjour fait 42,83m², avec une SNE réelle de 7,78m² au lieu des 8,57m² requis, la salle-à-manger de 30m² a une SNE de 5,4 au lieu de 6m² ;
- considérant que pour le studio au R+2, l'espace chambre de 12,9m² a une SNE de 2m² au lieu des 2,58m² requis, que même s'il s'agit d'un studio, l'espace chambre est dissocié physiquement de l'espace séjour ;
- considérant que pour le studio au R+3, la chambre de 13,8m² a une SNE de 2,06m² au lieu des 2,76m² requis, que là encore même s'il s'agit d'un studio il existe une séparation physique entre la chambre et le séjour ;
- considérant que pour l'appartement R+3, la salle à manger de 22,9m² a une SNE de 3,8 au lieu des 4,58m² requis, et que dans la chambre 2 de 21,2m², la SNE est de 4,2 au lieu de 4,24m² ;
- considérant que pour le logement en triplex et le logement au R+3, les espaces de vies sont très généreux en termes de superficie ce qui implique la dérogation, les baies étant de belles proportions;
- considérant que pour les studios la dérogation est minime ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que pour le reste, les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;



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: 02/02/2022

- considérant que la demande comprend la mise en conformité de la façade à rue, que celle-ci a été réalisée différemment du permis octroyé en 1996 ;
- considérant en effet que la baie du rez-de-chaussée à droite n'a pas été modifiée pour créer un accès séparé au bureau, que les baies et l'oriel de la nouvelle partie sont différemment exécutés ;
- considérant que ces modifications sont surtout d'ordre esthétique, qu'elles remontent à l'époque des travaux en 1997 ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de 4 emplacements de parking pour 4 logements, et un espace pour au moins 3 vélos, que les espaces de rangements au rez-de-chaussée sont suffisamment grands que pour garer davantage de vélos en cas de besoin ;
- 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. Titre II articles 4, 8 et 10 en ce qui concerne les superficies des locaux habitables, les WC, et l'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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B765/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Bailli 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Edwin-Sharon Hartog-Mohaboe

Objet / Betreft: unifier un duplex avec un studio afin de créer un logement triplex de 3 chambres dans un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial.

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale, qu'il y est décrit comme une maison néoclassique, de composition asymétrique, conçue en 1881, avec une façade enduite, travée principale en ressaut, à bossages, marquée par des balcons de saillie dégressive, avec un rez-de-chaussée de pierre bleue à bossages, garde-corps en fonte, entablement, dont les portes et châssis ont été conservés ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à unifier un duplex avec un studio afin de créer un logement triplex de 3 chambres dans un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;



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: 02/02/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la situation de droit est un immeuble de logement avec un rez-de-chaussée commercial, que l'immeuble comporte des caves, un rez-de-chaussée, et 2 étages, suivis d'une toiture à versant ;
- considérant que dans la situation de fait il existe un restaurant au rez-de-chaussée, un studio au premier niveau, un studio au second niveau, et un logement en duplex dans le volume sous-toiture ;
- considérant que la situation projetée a pour objectif de réunir le logement sous-toiture avec le studio du deuxième étage ;
- considérant ainsi que le nouveau logement, en triplex, comporterait son séjour au 2^e étage avec un WC séparé, deux chambres et une salle-de-bain au niveau +3 de l'immeuble, et une chambre supplémentaire dans la pointe du toit ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du R.R.U. (hauteur sous-plafond des locaux habitables), en ce que la chambre aménagée dans le volume sous-toiture a une hauteur libre sous plafond de plus de 2m30 sur moins de la moitié de sa superficie ;
- considérant en effet que sa superficie est de +/-15m² pour une hauteur sous-plafond variant de 1m50 à 2m74 et que la surface au sol avec une hauteur sous-plafond de plus de 2m30 est de +/- 5,4m² ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble existant, avec une charpente existante, que le projet prévoit d'utiliser le volume existant pour créer un espace de vie supplémentaire ;
- considérant que cette chambre de 15m² n'est pas la plus grande chambre, une autre chambre de 19,5m² se situe à l'étage inférieur en façade arrière ;
- considérant dès lors que cette chambre peut être considérée comme secondaire, que sa superficie utile minimale pourrait se limiter à 9m² et qu'elle serait conforme ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel), en ce que les nouveaux locaux projetés n'ont pas la superficie nette éclairante minimale requise, à savoir :
 - Au studio du premier étage, le living de 37,9m² a une SNE de 4,86m² au lieu de 7,58 ;
 - Le séjour du triplex de 43,2m² a une SNE de 6,59 au lieu de 8,64m²
 - La chambre principale du triplex de 19,5m² a une SNE de 1,08 au lieu de 1,62m²
 - La chambre située dans la pointe du toit de 15m² a une SNE de 1,11m² au lieu de 1,25m² ;
- considérant que pour les livings, il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que pour les locaux sous-toiture, éclairées par des fenêtres de toit, les dérogations sont minimales, qu'il s'agit de chambres ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses au sein de ce projet ;
- considérant que la nouvelle division prend mieux en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que pour le reste, les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit aussi le réaménagement du sous-sol, avec une cave de 28m² pour le restaurant, une cave de 16,2m² pour le logement triplex, une cave de 9,7m² pour le studio, et un local compteurs ;
- considérant ainsi que des espaces vélos sont créés dans les caves respectives des logements, à savoir un vélo par oreiller ;
- considérant que les travaux s'effectuent sans toucher à l'enveloppe du bâtiment ;
- 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 ;



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: 02/02/2022

Avis FAVORABLE.

Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur sous-plafond et l'éclairage naturel, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L616/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée de Louvain 258 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MIRDITA - S.P.R.L.

Objet / Betreft: placer 3 enseignes parallèles et une enseigne perpendiculaire à la façade (mise en conformité partielle)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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 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 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que l'enseigne est située en zone restreinte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/08/2021 ;



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: 02/02/2022

- considérant que la demande vise à placer 3 enseignes parallèles et une enseigne perpendiculaire à la façade (mise en conformité partielle);
- considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. P.U. L181/2021) ayant pour objet "changer l'utilisation d'un restaurant en café et couvrir la cour (travaux déjà partiellement réalisés)" a été introduit pour ce même bien ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 27/10/2021 au sujet de cette demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants: règlement sur les bâtisses (RB) ; dérogation à l'article 23. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (enseignes et dispositifs publicitaires) ; dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) ; dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode" , située Chaussée de Louvain 195) ;
- 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 ;
- vu l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 26/10/2021, qui n'a pu se prononcer sur la demande en l'absence de mesures particulières de publicité ;
- considérant que les 3 enseignes parallèles forment un bandeau continu sur les 3 façades du bâtiment d'angle ;
- considérant qu'elles sont situées au-dessus des devantures du café établi au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant qu'elles sont constituées de panneaux multiplex noirs de 70cm de hauteur, portant les inscriptions « café MAISON LOUIS bar » ;
- considérant que l'extrémité latérale du bandeau d'enseignes est située à au moins 50cm des limites mitoyennes ;
- considérant toutefois que le projet déroge au R.R.U., Titre VI, article 36 (enseignes parallèles à la façade) en ce que leur développement est supérieur aux 2/3 de la largeur des façades à rue ;
- considérant que la demande déroge également au R.B., article 82 (niveau des enseignes) en ce que les enseignes parallèles sont placées à moins de 3m du niveau de la partie la plus haute des trottoirs (différence de hauteur variant entre 2,6m et 2,9m) ;
- considérant que les enseignes parallèles dérogent de plus au R.G.B.Q., article 23 (enseignes et dispositifs publicitaires) qui interdit la pose d'une bande horizontale sur la largeur de la façade et préconise le respect du rythme vertical de la façade ;
- considérant que l'enseigne perpendiculaire est placée sur la façade chaussée de Louvain, à proximité de l'angle ;
- considérant que cette enseigne est constituée d'un caisson métallique avec deux panneaux noirs comportant l'inscription « Maison Louis » ;
- considérant que le niveau inférieur du dispositif est situé à 4m du niveau du trottoir ;
- considérant que le caisson a une largeur de 60cm, augmentée de 15cm de fixations métalliques, et une hauteur de 4m ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre VI, article 37 (enseignes perpendiculaires à la façade) en ce que sa hauteur est supérieure à 1,5m et sa surface supérieur à 1m² ;
- considérant qu'il déroge également au R.B., article 87 (enseignes placées perpendiculairement aux façades) en ce que les dimensions de cette enseigne dépassent les limites d'un parallépipède rectangle de 0,5m de saillie sur 0,75m de hauteur ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2022

- considérant qu'il déroge aussi au R.G.B.Q., article 23 (enseignes et dispositifs publicitaires) en ce qu'il dépasse le seuil des baies du 1^{er} étage ;
- considérant que le projet vise à conserver la structure d'une enseigne déjà présente depuis de nombreuses années (au moins depuis 1992) ;
- considérant cependant que cette enseigne n'a jamais été autorisée par un permis d'urbanisme ;
- considérant que les enseignes projetées ne sont pas conformes au R.G.B.Q., article 23 (enseignes et dispositifs publicitaires) car elles ne s'intègrent pas harmonieusement à la façade ;
- considérant de plus qu'elles dérogent au R.G.B.Q., article 23 (enseignes et dispositifs publicitaires) en ce que leur superficie totale est largement supérieure à 2,5m² (15,21m²) ;
- considérant que, bien que l'immeuble soit situé à un carrefour qui pourrait justifier le placement d'enseignes de dimensions plus importantes que celles prescrites par le R.G.B.Q., les dérogations que présente le projet sont excessives et ne sont dès lors pas acceptables ;
- considérant que des enseignes peuvent être prévues sur les façades afin de souligner l'activité commerciale du rez-de-chaussée ;
- considérant cependant que ces enseignes doivent être revues, tant au point de vue de leurs dimensions que de leur esthétique (notamment leur teinte), afin de mieux s'intégrer à l'architecture du bâtiment ;
- 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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A612/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aérodrome 56 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sanaa El Alaoui Dafr

Objet / Betreft: construire un mur de clôture entre les jardins et agrandir une terrasse (mise en conformité)

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

Réactions / Reacties: 2

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:

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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire un mur de clôture entre les jardins et agrandir une terrasse (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/04/2020 (réf. P.U. A281/2019) ayant pour objet " changer la destination d'ateliers en logement afin de les intégrer à la



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: 02/02/2022

maison unifamiliale, modifier les façades, remplacer la couverture de toiture et créer des lucarnes, démolir et reconstruire des annexes, et abattre 4 arbres à haute tige”;

- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les modifications des aménagements extérieurs, intervenues lors de la mise en œuvre de ce permis ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 48 du règlement sur les bâtisses (RB) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de voisins et portant sur la hauteur excessive du mur, l'effet écrasant par rapport aux étroits jardins voisins, l'ombre que le mur apporte, le fait que les autres jardins sont clôturés avec des haies ou des panneaux en béton plus bas, l'absence de finition du mur, le fait que ce mur ait été construit sans permis ni concertation avec les voisins et l'impact possible sur la faune et la flore ;
- considérant que le projet ne concerne que les aménagements extérieurs réalisés et n'entraîne aucune modification du volume bâti existant ;
- considérant tout d'abord que la terrasse initialement prévue dans le permis A281/2019 a été agrandie ;
- considérant que celle-ci offre à présent une surface de 115,76m², au lieu des 38,5m² précédemment envisagés ;
- considérant que la zone de cours et jardins possède une surface de plus de 2000m² et reste donc aménagée en jardin en pleine terre sur plus de 50% de sa surface, conformément aux articles 12 et 13 du Titre I du R.R.U. ;
- considérant par ailleurs qu'un mur de clôture a été construit du côté droit de la parcelle, le long des propriétés voisines n° 54, 52, 50 et 48 ;
- considérant qu'auparavant le jardin était clôturé partiellement par une clôture en treillis vert et partiellement en plaques de béton ;
- considérant que ce mur, réalisé en blocs de béton, est recouvert d'un crépis de même teinte que celui de la maison ;
- considérant qu'il est situé entièrement sur la propriété du demandeur et vise à intimiser la partie du jardin la plus proche de la maison, et à offrir un visuel semblable à celui du mur de clôture existant sur le côté gauche du terrain ;
- considérant qu'il possède une longueur de 5,21m à l'arrière du n°54, de 28,84m sur le côté gauche du n°52, et de 15,43m à l'arrière des parcelles n°52, 50 et 48 ;
- considérant qu'il déroge à l'article 48 du R.B., qui fixe la hauteur des murs de clôture à 2,75m ;
- considérant en effet que, du côté des habitations, le mur possède une hauteur de 2,83m ;
- considérant que, comme le terrain est en pente, la hauteur se réduit ensuite jusqu'à 2,10m ;
- considérant que la dérogation est présente sur plus de 8m de long, et résulte d'un souhait esthétique d'avoir un sommet de mur continu ;
- considérant que le niveau de la terrasse du n°52 est situé 42cm plus bas que le niveau naturel du terrain, et que la hauteur du mur du côté n°52 atteint donc 3,25m ;
- considérant que cette terrasse a été creusée par rapport au niveau naturel du terrain, mais est préexistante ;
- considérant que les 2,75m de hauteur sont à envisager à partir du niveau du terrain le plus bas ;
- considérant que les terrains voisins sont beaucoup moins spacieux que la parcelle du demandeur ;
- considérant que la hauteur du mur réalisé paraît donc plus imposante de leur côté et donne une sensation d'enclavement ;
- considérant que le mur est situé au sud-est par rapport aux jardins voisins ;
- considérant qu'il apporte donc un ombrage important à ceux-ci, dont la largeur est restreinte ;
- considérant que le mur de clôture a été réalisé sans concertation avec les voisins ;
- considérant qu'aucune finition n'a été envisagée sur leur côté du mur, qui présente donc une face en blocs de béton foncé brut ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2022

- considérant que la construction d'un mur de clôture entre les propriétés peut être envisagée, d'une hauteur respectant l'article 48 du R.B. et conçu en accord avec les voisins mitoyens ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B548/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 46 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Khalid - Karima El Mouch - Boutagrat

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale, étendre le sous-sol, réaliser une lucarne en façade avant, agrandir la lucarne en façade arrière, réorganiser les espaces intérieurs (mise en conformité)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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:

- 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 Permis de lotir (P.L. AN1596) délivré le 18/06/2010 (Avenue de Versailles - 1120 Bruxelles) pour 38 lots avec création de voirie ;
- 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 25/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications de la maison unifamiliale (étendre le sous-sol, réaliser une lucarne en façade avant, agrandir la lucarne en façade arrière, réaménager l'intérieur) ;



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: 02/02/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/05/2020 (réf. P.U. C1019/2019) ayant pour objet « construire une maison unifamiliale » ;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre mais ne respecte pas le permis délivré ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/02/2022 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 ;
 - dérogation à l'art 6 du titre I du R.R.U ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que la situation de droit se présentait comme suit :
 - Sous-sol : caves, buanderie, salle de mise en forme et salle d'eau
 - Rez : garage, séjour cuisine d'un seul tenant de 49.50m²
 - 1^{er} : 3 chambres, un bureau et une salle de bain
 - Combles, une salle de jeu sous lucarne et une chambre sous le versant de toiture avant avec une salle d'eau ;
- considérant que la situation réalisée se présente comme suit :
 - Sous-sol : caves, buanderie, salle de mise en forme avec extension sous terrasse et salle d'eau
 - Rez : garage, salle à manger et cuisine de 24m², un hall d'entrée (non mentionné comme tel dans le plan), et un séjour de 16m²,
 - 1^{er} : 3 chambres, un bureau et une salle de bain
 - Combles, une salle de jeu sous lucarne et une chambre sous lucarne avec une salle d'eau ;
- considérant que le permis délivré proposait des hauteurs sous plafond de 2.70m au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- considérant que ces hauteurs sont réduites à 2.64m ;
- considérant que la hauteur sous-plafond n'est pas règlementée par le PL et se conforme au R.R.U. ;
- considérant que le séjour et la cuisine sont dissociés par la création de cloisons délimitant la porte d'entrée ;
- considérant que cette délimitation, indirectement associée à un hall d'entrée (non mentionné sur plan tel quel), limite l'usage de cette espace qui ne peut en conséquence être adjoint aux superficies ni de la cuisine ni du séjour ;
- considérant que soit le séjour dispose d'une superficie de 16m² et est insuffisant par rapport au 20m² minimum requis par le RRU soit la cuisine qui ne dispose que de 24m² au lieu de 28m² si celle-ci est associée au séjour ;
- considérant donc que comme demandé par le Fonctionnaire délégué (avis du 19/02/2020) dans le cadre du dossier C1019/2019 délivré le 28/05/2020, il y a lieu d'inverser les locaux de séjour et de cuisine / salle à manger au rez-de-chaussée afin de respecter le titre II du R.R.U ou de respecter le permis délivré en créant un seul espace non cloisonné ;
- considérant qu'en ce qui concerne les façades, une majorité de baies (dimensions, divisions) ont été modifiées et surtout en façade latérale ;
- considérant qu'au 1^{er} étage les chambres situées contre cette façade voient leur superficie éclairante nette diminuer ;
- considérant que les superficies mentionnées sur plans sont erronées mais qu'après remesurage celles-ci restent néanmoins conformes au RRU titre II art 10 ;
- considérant que les superficies éclairantes des deux pièces sous-toiture sont également erronées et qu'il y a lieu de les corriger ;
- considérant qu'il y aura lieu cependant de recalculer correctement ces superficies et de les mentionner sur plan ;



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: 02/02/2022

- considérant qu'en ce qui concerne la chambre 3 dont la superficie atteint 13.60m², la superficie éclairante nette est inférieure à 2.72m² ;
- considérant que le RRU titre II art 10 prescrit une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie plancher ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ayant obtenu un permis récemment et qu'il y a lieu de le respecter ;
- considérant donc que cette chambre déroge au RRU titre II art 10 et qu'il y a donc lieu d'en augmenter la superficie éclairante conformément au RRU titre II art 10 ;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit :

- considérant que la construction projetée dans le permis délivré en date du 28/05/2020, implantée à 6m de l'alignement s'étendait sur une profondeur de 12m du sous-sol aux étages ;
- considérant que la construction telle que réalisée, implantée à 6m de l'alignement s'étend au sous-sol sur une profondeur de 13.30m ;
- considérant que les autres niveaux s'étendent sur 12m de profondeur conformément au PL ;
- considérant que l'extension en sous-sol déroge au PL art 3 en ce que la profondeur du bâti est limitée par le plan du PL à 12m de profondeur ;
- considérant que la notice explicative précise que cette dérogation a pour but l'aération et l'éclairage de la salle de mise en forme ;
- considérant qu'il s'agit d'un permis de lotir récent, que les limites de la zone de bâtisse sont clairement définies tant pour le sous-sol que les étages ;
- considérant néanmoins que cette extension n'est pas visible et ne représente pas de nuisances pour les biens contigus et que dès lors la dérogation est acceptable ;
- considérant que la lucarne en façade arrière a été rehaussée de 30 cm, élargie d'environ 80cm et avancée d'environ 50 cm par rapport au plan de la façade par rapport au permis délivré en date du 28/05/2020, de sorte que celle-ci dépasse le profil de toiture de 2 m et atteint une largeur de 5.00 m au lieu de 4.66m maximum ;
- considérant que cette lucarne ne respecte pas le permis délivré et déroge au RRU titre I art 6 ;
- considérant néanmoins qu'entre la représentation des lucarnes dans l'élévation latérale et la coupe, les dimensions diffèrent ;
- considérant qu'il y a lieu de faire corrélérer les représentations entre elles ;
- considérant qu'une lucarne a été réalisée en façade avant ;
- considérant que celle-ci déroge également au RRU titre I art 6 en ce que la largeur atteint 5.00 (sur l'élévation) au lieu de 4.66m maximum ;
- considérant que cette lucarne ne respecte pas le permis délivré et déroge au RRU titre I art 6 ;
- considérant cependant qu'entre le plan des combles et l'élévation, les lucarnes ne proposent pas les mêmes dimensions ;
- considérant en effet que ces lucarnes, sur le plan des combles, présentent une largeur extérieure d'environ 4.50m ;
- considérant que la dérogation au RRU titre I art 6 n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la lucarne arrière afin qu'elle respecte le permis délivré et de corriger les plans ;
- considérant en ce qui concerne la lucarne en façade avant, que s'agissant d'une nouvelle bâtisse, il y a lieu de respecter le R.R.U. ;
- considérant que la notice explicative mentionne que celle-ci « offre un volume, surface, éclairage direct ainsi qu'une belle vue sur l'ensemble du lotissement situé en contrebas. »
- considérant que bien possède déjà une lucarne en façade arrière ;
- considérant en effet que la lucarne est imposante au regard de l'implantation et de la proximité des bâtisses situées juste en face ;



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: 02/02/2022

- considérant qu'outre le risque potentiel de nuisances en terme d'intimité, la majorité des biens de ce tronçon de rue ne disposent pas de lucarne aussi imposante en façade avant ;
- considérant qu'il est dès lors judicieux de conserver une harmonie entre ces maisons et de limiter l'impact visuel de cette lucarne ;
- considérant qu'une lucarne similaire au n°12, donc plus petite, pourrait être accueillie plus favorablement ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant les modifications demandées, la dérogation au PL art 3 est accordée, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **supprimer les incohérences au niveau des documents transmis, notamment au niveau des représentations des lucarnes en élévations coupes et plans, et au niveau des superficies éclairantes nettes ;**
- **prévoir des lucarnes qui respectent les prescriptions du R.R.U. et qui s'intègrent harmonieusement à l'esthétique de la façade ;**
- **augmenter la superficie éclairante de la chambre 3 conformément au RRU titre II art 10 ;**
- **d'inverser les locaux de séjour et de cuisine / salle à manger au rez-de-chaussée afin de respecter le titre II du R.R.U ou de respecter le permis délivré en créant un seul espace non cloisonné.**



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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H349/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Houblon 20 - 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: La Clicherie Bruxelloise - S.P.R.L.

Objet / Betreft: implanter des éléments techniques en toiture, modifier les façades et réorganiser les communs et certaines unités de logement (mise en conformité)

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

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant l'aménagement de studios et de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013 ;
- considérant que le bien est situé en zones de forte mixité, zones de parcs et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (réf : H412/2015) a été délivré en date du 15/01/2016 pour construire sur une structure existante de 3 à 6 étages afin de créer 27 logements (18 logements étudiants 2 chambres, 3 logements étudiants 3 chambres, 3 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres, 2 duplex 3 chambres) ;
- considérant qu'en date du 9/10/2017, suite à la lettre du demandeur du 05/10/2017, ce-dernier a été notifié du fait que le Collège a décidé d'accorder une prorogation du permis d'urbanisme (réf : H412/2015), jusqu'au 14/01/2019 en vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- considérant que la demande initiale prévoyait :
- de modifier le permis d'urbanisme (réf : H412/2015) en implantant des éléments techniques de type groupe de ventilation, panneaux solaires, gaines et garde-corps au niveau des toitures au-dessus du 3^{ème} étage côté rue du Houblon – angle square Jacques Brel, au-dessus du 4^{ème} étage côté rue du Grand-Serment – angle potager Jardin aux Fleurs, et au-dessus du 6^{ème} étage côté rue du Grand Serment, tout en végétalisant les surfaces non-occupées par les éléments techniques au niveau de ces mêmes toitures ;



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: 02/02/2022

- l'ajout d'une terrasse au niveau du 6^{ème} étage, tournée vers l'intérieur d'îlot, pour un des appartements en duplex aménagé côté rue du Grand-Serment ;
- de créer une mezzanine dans la double hauteur au-dessus de l'entrée côté et d'y aménager un espace détente et un espace fitness pour les habitants de l'immeuble ;
- de réorganiser les communs du rez-de-chaussée au niveau des locaux vélos, de rangement du matériel de nettoyage ;
- de déplacer les 6 caves privatives, prévus initialement au rez-de-chaussée, pour les logements des étages au niveau de la mezzanine créée entre le rez et le 1^{er} étage côté rue du Grand-Serment ;
- de remplacer le bardage métallique en tôle ondulée de teinte blanche des façades par de l'enduit sur isolant au niveau des étages et de l'aluminium laqué gris anthracite au niveau du rez-de-chaussée tant côté rue du Grand-Serment que côté rue du Houblon et sur l'angle devant le square Jacques Brel, fraîchement créé ;
- de placer des panneaux photovoltaïques en façade du côté du petit parc potager « Jardin aux fleurs » à gauche de l'entrée côté rue du Grand-Serment ;
- de supprimer la grande terrasse commune accessible pour les logements au niveau du 1^{er} étage en la remplaçant par un escalier métallique desservant une coursive et en végétalisant ladite toiture ;
- de réajuster l'alignement du mitoyen du côté du Potager « Jardin aux Fleurs » sur base du mesurage réalisé sur place lors de la visite de contrôle effectuée par le Service Alignement de la Ville de Bruxelles ;
- d'agrandir certaines baies d'appartements orientées vers l'intérieur d'îlot ;
- de réorganiser l'intérieur des duplex du 5^{ème} et 6^{ème} étage ;
- considérant que, selon les informations transmises par le demandeur au moment de l'introduction de la demande, les travaux étaient encore en cours, mais que le permis n'avait pas encore été entièrement mis en œuvre et que les modifications envisagées par la demande ne portaient que sur les parties des travaux non encore réalisées ;
- considérant néanmoins qu'il est apparu en cours de procédure que de nombreux travaux faisant l'objet de la présente demande avaient entretemps été réalisés sans permis d'urbanisme (réorganisation du rez-de-chaussée dont l'entrée et le local vélos, modification du parement, placement d'éléments techniques en toiture, nouvelle terrasse, suppression de la double hauteur dans les duplex des derniers étages) ;
- vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 06/05/2019 (réf : C.P..1987.0512/15/APH/dd) sur la demande initiale ;
- considérant que les conditions de l'avis du SIAMU sur la demande initiale ne nécessitent pas de modifier les plans ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture – éléments techniques sur toiture plate) ;
- vu les deux réactions à cette enquête publique, portant sur des demandes à être entendus et sur le fait que les travaux auraient déjà été réalisés et qu'il n'est dès lors pas possible de faire application de l'article 102/1 du COBAT concernant les permis modificatifs ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 08/12/2020 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : défavorable ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de 2 biens classés, à savoir, l'immeuble voisin au n°26 à 32 rue du houblon, les Anciennes papeteries générales belges Ed. Haseldonckx & Cie, et l'immeuble d'en face, situé au n°47-49 rue du houblon, à savoir les Anciens immeubles de L'Écho de la Bourse dont les façades et toitures notamment (des deux immeubles) sont classées ;
- considérant que les perspectives depuis et vers les biens classés sont modifiées ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 23/10/2020 sur la demande initiale ;



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: 02/02/2022

- considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (CRMS), par retour de courrier, nous a fait savoir qu'elle n'a pas remis d'avis sur le projet initial, malgré le fait que celle-ci ait été présentée en séance du 14/10/2020 ;
- considérant que cette abstention résulte du fait que la demande concerne la modification d'un permis d'urbanisme délivré en janvier 2016, que ce permis porte sur un « projet de construction sur une structure existante pour créer 27 logements dont 21 pour étudiants », et que, n'ayant pas été interrogée à l'époque sur ce vaste projet, la CRMS estimait peu pertinent de se prononcer aujourd'hui sur des interventions liées à la demande de base ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 30/09/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que le projet modifié vise à implanter des éléments techniques en toiture, modifier les façades et réorganiser les communs et certaines unités de logement (mise en conformité)
- considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas fondamentalement l'objet principal du projet, et visent en partie à répondre aux objections soulevées par le projet initial ou qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant néanmoins que le projet modifié engendre une nouvelle dérogation (nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate en intérieur d'îlot) par rapport à la demande initiale et que dès lors le projet modifié devait être soumis à une nouvelle enquête publique et un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du au pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture – éléments techniques sur toiture plate) ;
- vu les 4 réactions à cette enquête publique, émanant de tiers et portant notamment sur des souhaits que les installations de ventilation en toiture soient insérées dans une construction (bruit, esthétique), sur le fait que le garde-corps placé au-dessus de la coursive dénaturerait l'esthétique de la façade, sur des demandes à être entendus et sur un autre projet que celui sous objet (une tour de 9 étages) ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit une nouvelle terrasse commune sur la toiture plate au 1^{er} étage au centre du projet ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit toujours de régulariser l'ensemble des éléments techniques placés sur les différentes toitures plates des 3^{ème}, 4^{ème}, et 6^{ème} étages mais en en masquant une partie aux moyens de structure bois en mélèze surmontées de tôle ondulée métallique de ton gris moyen et entourées de bacs à plantes ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit d'aménager un local pour le rangement du matériel de nettoyage au niveau de la coursive au 1^{er} étage ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié apporte des précisions sur la nature et l'aspect visuel des panneaux solaires prévus comme parement de façade du côté de la plaine de jeux de la rue du Grand Serment ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit toujours de régulariser la suppression de la double hauteur dans les duplex, mais prévoit néanmoins un espace bureau partagé à la place de la 4^{ème} chambre proposée au niveau des duplex 5.1 et 5.2 dans le projet initial ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit de conserver le balcon de l'appartement 5.1 au 6^{ème} étage tourné vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit toujours des locaux vélos au fond à droite côté « Grand Serment » et des vélos dans le hall d'entrée, mais qu'il rajoute également 15 emplacements vélos extérieurs en intérieur d'îlot, à côté de l'escalier d'accès à l'arrière du 24 rue du houblon (bâtiment hors projet) ;



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: 02/02/2022

- considérant que la situation projetée maintient également la solution de l'enduit sur isolant en façade avant (déjà réalisé) ;

En ce qui concerne les éléments techniques en toiture

- considérant que le projet modifié (comme le projet initial) déroge à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. en ce qu'il prévoit la mise en conformité d'éléments techniques de type groupe de ventilation, panneaux solaires, gaines et garde-corps, au niveau des toitures au-dessus du 3^{ème} étage côté rue du Houblon – angle square Jacques Brel, au-dessus du 4^{ème} étage côté rue du Grand-Serment – angle potager Jardin aux Fleurs, et au-dessus du 6^{ème} étage côté rue du Grand Serment ;
- considérant que la végétalisation des parties de toiture non occupées par les éléments techniques permettrait d'améliorer l'aspect visuel de l'îlot, et de favoriser la biodiversité ;
- considérant que les panneaux solaires prévus sur le toit du 6^{ème} étage permettraient de réduire la consommation énergétique de l'immeuble ;
- considérant néanmoins que, dans le projet initial, les caissons dépassaient très largement du gabarit prévu au départ, parfois d'environ 150 cm par rapport à la toiture et d'environ 130cm par rapport à l'acrotère de la façade ;
- considérant que, dans le projet initial, les groupes de ventilation et les gaines prévues côté rue du Grand-Serment - angle potager « Jardin aux Fleurs » et des gaines sont situées juste devant la terrasse du duplex du 5^{ème} étage ;
- considérant que, dans le projet initial, ces installations étaient particulièrement inesthétiques et nuisaient à la qualité de la vue depuis le duplex du 5^{ème} étage et de sa terrasse ;
- considérant que, vu le contexte environnant et le nombre de bâtiments hauts entourant le site, l'ensemble des dispositifs techniques sont très visibles depuis de nombreux immeubles et impactent fortement les vues ;
- considérant qu'il avait été jugé que les panneaux solaires prévus sur le toit du 6^{ème} étage dans le projet initial étaient potentiellement de nature à provoquer des réverbérations dérangeantes pour les occupants des immeubles environnants ;
- considérant que les espaces pour accueillir ces éléments auraient idéalement dû être prévus dans la demande de permis de base ;
- considérant par conséquent que ces éléments techniques auraient dû soit être supprimés soit être intégrés dans le volume bâti déjà prévu dans le cadre du permis délivré (réf : H412/2015) ;
- considérant afin de répondre à l'avis de la Commission de concertation, que le projet modifié prévoit, au niveau des terrasses du 3^{ème} et 4^{ème} étage de masquer une partie des éléments techniques aux moyens de structure bois en mélèze surmontées de tôle ondulée métallique de ton gris moyen et entourées de bacs à plantes ;
- considérant que le reste de ces toitures (non occupées par les éléments techniques) est aménagé en toiture végétalisée ;
- considérant que les structures en mélèze et les bacs à plantes estompent un peu l'impact négatif visuel depuis les bâtiments environnants les surplombant et depuis les terrasses de l'immeuble concerné ;
- considérant néanmoins que les toitures en tôles ondulées placées au-dessus des éléments techniques sont une solution assez médiocre, peu intégrée à son contexte, et dévaluant également les vues depuis les bâtiments environnants et depuis l'immeuble concerné ;
- considérant, de plus, qu'au niveau de la toiture du 6^{ème} étage, le projet modifié ne modifie rien par rapport au projet initial, les panneaux solaires, les caissons, buses et autres éléments techniques étant conservés en l'état ;
- considérant que les panneaux solaires prévus sont toutefois un modèle peu réfléchissant et qu'ils ne porteraient dès lors pas atteinte aux logements environnants en termes de réverbération ;
- considérant que le reste de la toiture est aménagée en toiture végétalisée ;



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: 02/02/2022

- considérant néanmoins qu'il convient de prévoir, vu la forte visibilité de ces toitures depuis les bâtiments environnants, des dispositifs intégrés plus harmonieusement,
- considérant qu'au niveau des éléments techniques disposés sur les toitures plates du 3^{ème} étage et du 4^{ème} étage, il serait souhaitable d'établir au-dessus de caissons entourant les éléments techniques, des toitures plus qualitatives et mieux intégrées, comme par exemple des toitures végétales ou en bois en lieu et place des toitures en tôle, afin de soigner les vues depuis les bâtiments environnants et les logements du bâtiment concerné ;
- considérant qu'il serait souhaitable également d'améliorer, au niveau de la toiture du 6^{ème} étage, l'intégration des éléments techniques sans alourdir les volumes et sans impacter négativement les vues depuis l'espace public ;
- considérant également qu'il serait souhaitable de repositionner la buse horizontale d'extraction au niveau de la toiture plate du 3^{ème} étage afin de diminuer l'impact visuel de celle-ci pour les immeubles de la rue du Houblon et depuis l'espace public,
- considérant dès lors que, moyennant les modifications évoquées, ces dérogations à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. en ce qui concerne les éléments techniques (panneaux solaires, buses, extractions, ...) placés sur le toit des 3^{ème}, 4^{ème} et 6^{ème} étage sont acceptables ;

En ce qui concerne la terrasse du 6^{ème} étage de l'appartement en duplex 5.1 :

- considérant que le projet modifié (comme le projet initial) déroge à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. en ce qu'il prévoit une terrasse sur toiture plate au niveau du 6^{ème} étage ;
- considérant que cette terrasse avait été jugée peu intégrée au volume bâti dans le cadre du projet initial ;
- considérant néanmoins que, dans le projet modifié, cette terrasse est accessible pour toutes les chambres du logement 5.1 alors que dans le projet initial elles ne l'étaient que via une des chambres;
- considérant que ce logement ne dispose pas d'espace extérieurs et que cette intervention améliore l'habitabilité de ce-dernier ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. (terrasse sur toiture plate du 6^{ème} étage) est acceptable ;

En ce qui concerne les locaux vélos-poussettes

- considérant que le projet initial dérogeait à l'article 17 du titre II du R.R.U. en ce qu'il prévoyait une diminution de l'accessibilité du local vélos, les emplacements vélos placés côté rue du Grand Serment n'étant, pour certains, plus accessibles directement depuis la rue ;
- considérant que le permis de base délivré (H412/2015) prévoyait 45 emplacements pour les vélos, dont 13 (à l'entrée de la rue du Grand-Serment), et 10 (dans le local compteurs de la rue du Grand-Serment), directement accessibles depuis la rue, et 22, accessibles via 2 double-portes, dans la cour arrière côté rue du houblon ;
- considérant que la demande initiale prévoyait toujours 45 emplacements vélos dont 13 dans le hall d'entrée, directement accessibles depuis la rue, 17 dans un local aménagé à l'arrière (toujours côté rue du Grand-Serment), et 15, accessibles via 2 double-portes, dans la cour arrière depuis la rue du Houblon ;
- considérant que, pour accéder aux 17 emplacements de vélos aménagés dans le local arrière-côté Grand-Serment, il était nécessaire de passer par pas moins de 3 portes d'accès au lieu d'une dans le permis délivré (réf : H412/2015) ;
- considérant que ce local ne disposait plus que d'une sortie de secours alors qu'il en existait 2 précédemment dans le cadre du permis délivré (réf : H412/2015) ;
- considérant que la présence de vélos électriques est de plus en plus grande dans les locaux vélos et que la présence de batteries est une source potentielle importante de complications en cas d'incendie ; considérant, en conséquence, qu'aménager ce type de locaux en fond de bâtiment plutôt qu'à front de voirie, est susceptible de compliquer les éventuelles interventions du SIAMU ;



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: 02/02/2022

- considérant que les aménagements prévus dans le projet initial diminuaient l'accessibilité depuis la rue pour une partie des vélos et engendraient des risques supplémentaires pour la sécurité des occupants ;
- considérant que le projet modifié prévoit 60 emplacements vélos (c'est-à-dire 20 emplacements vélos supplémentaires par rapport à la situation autorisée) dont 13 dans le sens d'entrée accessible via la porte d'entrée principale côté « Grand Serment », 23 places dans le local aménagé à l'arrière (toujours côté rue du Grand-Serment), et 9 emplacements couverts et 20 emplacements non-couverts (ou très partiellement couverts) dans la cour arrière, accessible depuis la rue du houblon via 2 double-portes ;
- considérant que les portes prévues dans la situation projetée sont des « portes automatisées permettant un accès aisé et facile pour les vélos placés plus à l'intérieur du bâtiment » ;
- considérant qu'au vu du contexte bâti, il est difficile d'établir, au sein de l'immeuble, un local vélos-poussettes directement accessible depuis la rue sans devoir considérablement modifier les installations techniques déjà réalisées ;
- considérant que l'impact budgétaire serait très conséquent au vu du projet et rendrait également le local technique moins accessible ;
- considérant dès lors, la dérogation à l'article 17 du titre II du R.R.U. (diminution de l'accessibilité du local vélos) est acceptable ;

En ce qui concerne le local de rangement pour le matériel de nettoyage

- considérant que le projet initial dérogeait à l'article 18 du titre II du R.R.U. en ce qu'il prévoyait la suppression du local de rangement pour le matériel de nettoyage au niveau du rez-de-chaussée de la rue du Grand-Serment ;
- considérant que le projet compte 27 unités de logements ;
- considérant qu'un local pour le rangement du matériel de nettoyage était indispensable pour le bon fonctionnement d'un immeuble de cette ampleur ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'aménager un local pour le rangement du matériel de nettoyage au niveau de la coursive au 1^{er} étage ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 18 du titre II du R.R.U. (suppression du local de rangement pour le matériel de nettoyage) est supprimée dans le projet modifié ;

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques placés en façade avant sur le mur latéral avec la plaine de Jeux « Jardin aux fleurs »

- considérant que les panneaux photovoltaïques envisagés dans le projet initial, comme dans le projet modifié, en façade, côté plaine de jeux « jardin aux fleurs », permettraient de réduire la facture énergétique de l'immeuble et son impact sur l'environnement ;
- considérant qu'il avait été jugé, au regard du projet initial que ceux-ci étaient de nature à créer des reflets potentiellement gênants, notamment, pour les logements environnants et usagers de la voirie et du potager-plaine de jeux « jardin aux fleurs » aménagé à côté ;
- considérant que le demandeur a apporté des précisions sur la nature de ceux-ci dans le cadre du projet modifié ;
- considérant que ceux-ci seraient, d'après la note, peu réfléchissants ;
- considérant que la pose de panneaux photovoltaïques sur le mitoyen vers le potager Jardin aux Fleurs doit, le cas échéant, faire l'objet d'un accord préalable avec la Régie Foncière qui est propriétaire la parcelle voisine ;
- considérant que cet élément relève du droit des tiers ;
- considérant que l'implantation de panneaux photovoltaïques sur le mur latéral donne sur une aire de jeux clôturée, entièrement revêtue d'un revêtement synthétique non accessible à des engins de levage, que les panneaux photovoltaïques nécessitent un entretien particulier qui pourrait potentiellement avoir un impact négatif sur la plaine de jeux ;



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: 02/02/2022

- considérant que le demandeur indique, dans le cadre de sa note jointe au projet modifié, que l'entretien des panneaux se ferait via des nacelles élévatrices télescopiques ;
- considérant que ces panneaux photovoltaïques s'intègrent à la composition contemporaine de façade de l'immeuble ;
- considérant dès lors, que le bardage en panneaux photovoltaïques est acceptable moyennant l'accord de la Régie foncière sur le sujet ;
- considérant que le réajustement de l'alignement du mitoyen du côté du potager « Jardin aux Fleurs » sur base du mesurage réalisé sur place lors de la visite de contrôle effectuée par le Service Alignement de la Ville de Bruxelles n'est pas de nature à déforcer l'habitabilité de l'appartement 2 chambres longeant le potager et orienté vers la rue du Grand-Serment ;
- considérant que les alignements doivent être respectés ;

En ce qui concerne les espaces extérieurs pour les logements

- considérant que, dans le projet initial, la grande terrasse commune prévue au 1^{er} étage dans le dernier permis délivré (réf : H412/2015), était supprimée pour faire place à une passerelle entourée de zones inaccessibles ;
- considérant que cette intervention avait le mérite de donner plus de privacité à certains logements du 1^{er} étage qui débouchaient sur la terrasse ;
- considérant néanmoins que le projet initial ne prévoyait pas, en contrepartie, de création de nouveaux espaces extérieurs et/ou de nouveaux espaces privatifs pour les logements ;
- considérant que le permis délivré (réf : H412/2015) pour 27 unités de logements était un projet assez dense et qu'il convenait, en cas de modifications apportées au projet, d'améliorer la privacité et la qualité des espaces intérieurs extérieurs et non de diminuer celles-ci ;
- considérant que la suppression de la grande terrasse commune accessible pour les logements au niveau du 1^{er} étage diminuait les espaces extérieurs accessibles pour les logements ;
- considérant que la plupart des logements n'étaient pas pourvus de terrasses ;
- considérant que le réaménagement des coursives et la création d'un nouvel escalier dans la cour intérieure entraînait une très forte proximité des axes verticaux de circulation avec les logements et que cette forte proximité, au vu du nombre d'usagers de l'immeuble, était susceptible de porter atteinte à la quiétude des logements ;
- considérant que le projet initial ne prévoyait aucun réajustement des espaces et/ou du nombre d'unités de logements malgré la diminution des espaces extérieurs ;
- considérant que cette intervention diminuait l'habitabilité de l'immeuble ;
- considérant dès lors que la suppression de la terrasse extérieure et le réaménagement des coursives et escaliers tel que prévu n'était pas acceptable ;
- considérant afin de répondre à l'avis de la Commission de concertation, que le projet modifié prévoit d'aménager une nouvelle terrasse au niveau du 1^{er} étage sur la partie centrale inaccessible de la toiture plate ;
- considérant qu'un mur assez haut longe cette terrasse sur une grande partie ;
- considérant que des bacs à plantes sont également prévus sur la toiture plate afin de rendre l'espace plus vert et plus convivial ;
- considérant que ces interventions entraînent toutefois une nouvelle dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce que des éléments techniques (terrasses, bacs à plantes) sont prévus sur une toiture plate ;
- considérant que cette terrasse et les divers aménagements sur la toiture plate du 1^{er} étage permettent aux différents logements de bénéficier d'un espace extérieur assez généreux ;
- considérant néanmoins qu'une dent creuse s'ouvre au fond de la terrasse sur l'arrière des logements du 24 rue du Houblon (hors projet) ;



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: 02/02/2022

- considérant qu'il serait souhaitable de prolonger le mur de brique sur un niveau afin de limiter les contacts visuels entre la terrasse et l'arrière des logements de la rue du Houblon 24 et de constituer un écran sonore entre les deux ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (terrasse sur toiture plate du 1^{er} étage) est acceptable ;

En ce qui concerne les matériaux de façade

- considérant que le remplacement des bardages métalliques en tôle ondulée par de l'enduit sur isolant gris moyen au niveau des étages sur les 3 faces du bâtiment posait questions, dans le projet initial, en termes de pérennité ;
- considérant que l'enduit sur isolant est un matériaux qui nécessite beaucoup d'entretien, et ce, surtout dans les hypercentres, comme dans le cas présent vu la concentration de pollutions atmosphériques diverses ;
- considérant que l'aluminium laqué prévu dans la demande au niveau du rez-de-chaussée présentait des caractéristiques plus efficaces en termes de durabilité ;
- considérant dès lors que la modification du bardage n'était pas acceptable en l'état mais qu'un matériaux plus durable, qualitatif et esthétique que la tôle ondulée (prévu au permis délivré H412/2015) et que l'enduit sur isolant (prévu dans le cadre de la demande actuelle) pouvait éventuellement être proposé pour les étages ;
- considérant que, suite à une visite effectuée sur place en date du 17/12/2020, il est apparu que les matériaux proposés étaient assez bien mis en œuvre et s'intégraient suffisamment dans leur environnement immédiat ;
- considérant que, dans le projet modifié, les étages en enduit sont peints en gris moyen, ce qui est susceptible d'atténuer le vieillissement visuel de l'enduit par rapport aux conditions atmosphériques ;
- considérant qu'un socle en brique noire marque l'entrée côté « Grand Serment » ;
- considérant que la composition architecturale est plutôt harmonieuse ;
- considérant dès lors que les modifications de façade et des matériaux du projet modifié sont acceptables ;

En ce qui concerne la réorganisation des duplex des 5ème et 6ème étages

- considérant que la réorganisation intérieure des duplex du 5ème et 6ème étage, prévue dans le cadre de la demande initiale, visait notamment à supprimer l'ouverture sur 2 niveaux prévue dans le permis délivré (réf : H412/2015) et à rajouter 1 chambre supplémentaire aux 2 duplex afin de transformer ces 2 appartements 3 chambres en 2 appartements 4 chambres ;
- considérant que cette suppression de la double hauteur diminuait la qualité architecturale et la spatialité des appartements ;
- considérant que cette augmentation du nombre de chambres s'effectuait sans augmentation du nombre de salles de bain, restant au nombre de 2 par duplex, et en diminuant les superficies des espaces communs des appartements, le salon en mezzanine étant supprimé ;
- considérant que l'augmentation du nombre de chambres ne pouvait se faire sans un réajustement proportionnel des superficies au profit d'une augmentation des espaces communs et du nombre de salles de bain ;
- considérant qu'un tel réajustement aurait entraîné de nouvelles rehausses et extensions et qu'il convenait de limiter la démultiplication de celles-ci ;
- considérant dès lors que les modifications intérieures au niveau des 2 duplex du 5ème et 6ème étage n'étaient pas acceptables ;
- considérant que le projet modifié prévoit toujours de régulariser la suppression de la double hauteur dans les duplex, mais prévoit néanmoins un espace bureau partagé à la place de la 4^{ème} chambre proposée au niveau des duplex 5.1 et 5.2 dans le projet initial ;



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: 02/02/2022

- considérant que, bien que la double hauteur de l'espace permettait de développer des duplex atypiques et plus aérés, cette réorganisation permet, sans augmenter le nombre de chambres, d'agrandir la taille des espaces communs ;
- considérant dès lors que l'habitabilité des duplex en est renforcée ;
- considérant de ce qui précède, que, moyennant les modifications évoquées, le projet modifié, 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 au-dessus des caissons entourant les éléments techniques des 3^{ème} et 4^{ème} étages, des toitures plus qualitatives et mieux intégrées, comme par exemple des toitures végétales ou en bois en lieu et place des toitures en tôle ;
- améliorer, au niveau de la toiture du 6^{ème} étage, l'intégration des éléments techniques sans alourdir les volumes et sans impacter négativement les vues depuis l'espace public ;
- réorienter et repositionner la buse horizontale d'extraction au niveau de la toiture plate du 3^{ème} étage afin de diminuer l'impact visuel de celle-ci pour les immeubles de la rue du Houblon et depuis l'espace public ;
- prolonger le mur de brique longeant la terrasse commune centrale sur un niveau afin de limiter les contacts visuels entre la terrasse et l'arrière des logements de la rue du Houblon 24 et de constituer un écran sonore entre les deux ;

Les dérogations aux articles 6§3 du titre I du RRU (panneaux solaires, buses, extractions, terrasses sur toitures plates) et 17 du titre II du R.R.U. (diminution de l'accessibilité du local vélos-poussettes) 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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P948/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Pérou 79 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Yveline Nombrot

Objet / Betreft: créer deux terrasses pour les deux appartements situés au 5ème étage d'un immeuble de rapport (mise en conformité)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

10

- 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 concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à créer deux terrasses pour les deux appartements situés au 5ème étage d'un immeuble de rapport (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2021 au 20/01/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- 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: 02/02/2022

- considérant que la demande vise uniquement à mettre en conformité les deux terrasses des deux appartements 1 chambre situés au 5^{ème} étage d'un immeuble de logement ;
- considérant que ces terrasses sont prévues en structure bois et circonscrites de palissades en bois de ton gris ;
- considérant que les palissades latérales présentent une hauteur de 1,80m et les palissades arrière une hauteur de 1,40m ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) en ce que les palissades et le plancher ne font pas partie des éléments autorisés en toiture ;
- considérant que la partie du bâtiment sur laquelle s'implante les deux terrasses respect un recul de 3,75m par rapport à la parcelle de droite et un recul de 3,36m par rapport à la parcelle de gauche ;
- considérant que les deux terrasses sont ainsi conformes au Code civil ;
- considérant néanmoins que cet aménagement est peu qualitatif et n'améliore pas les qualités esthétiques en intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de remplacer les claustras périphériques par des garde-corps ;
- considérant qu'il conviendrait également de végétaliser la partie restant de la toiture inaccessible ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande permet de créer des espaces extérieurs et ainsi d'améliorer les qualités d'habitabilité des deux logements situés au 5^{ème} étage ;
- considérant que la dérogation au Titre I, art.6 du RRU est acceptable moyennant les modifications demandées ;
- 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 :

- **remplacer les claustras périphériques par des garde-corps ;**
- **végétaliser la partie de la toiture inaccessible ;**

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, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) est 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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F498/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 145 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Onofrio Galina

Objet / Betreft: diviser 2 bâtiments en 5 logements (1 duplex 3 ch., 2 duplex 2 ch. et 2 app. 1 ch.) avec le maintien du commerce au n°145, étendre le n°147 au 1er étage et créer une terrasse au 2ème étage, supprimer la cage d'escalier du n° 145 et percer des baies dans le mur mitoyen pour créer une connexion entre les 2 bâtiments (mise en conformité).

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à diviser 2 bâtiments en 5 logements (1 duplex 3 ch., 2 duplex 2 ch. et 2 app. 1 ch.) avec le maintien du commerce au n°145, étendre le n°147 au 1er étage et créer une terrasse au 2ème étage, supprimer la cage d'escalier du n° 145 et percer des baies dans le mur mitoyen pour créer une connexion entre les 2 bâtiments (mise en conformité) ;
- considérant que les archives (réf. TP11758 – permis de bâtir délivré en 1902) des biens indiquent que le n°145 présente un magasin de détails dans la pièce à rue au rez-de-chaussée ; que le reste



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: 02/02/2022

du rez-de-chaussée et de l'immeuble est affecté à une maison unifamiliale ; que le n°147 a, à l'origine, été construit comme une maison unifamiliale avec les pièces de vie au rez-de-chaussée ;

- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (TP réf. 83892) a été délivrée en date du 29/01/1975 pour la rue Franklin 147, ayant pour objet « extension » ;
- considérant que l'étude des archives du n°147 indiquent que le bien est divisé en 3 appartements avec une terrasse sur toiture au 1^{er} étage ;
- considérant que le bien situé au n°147 est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que ce dernier le décrit comme suit : « *Maison de style éclectique, de composition asymétrique, conçue en 1902 par l'architecte Jos Van Kriekinghe en ensemble avec le no 145, à rez-de-chaussée aujourd'hui transformé.*

Élévation en briques blanches, rehaussée de pierre bleue. Baies sous arc ou arc de décharge surbaissé sous archivolt. Garde-corps en ferronnerie au rez-de-chaussée. Aux étages, balcon à garde-corps de pierre intégrant une grille et balconnet à garde-corps galbé en ferronnerie. Tympons du premier étage et frise d'entablement ornés de carreaux de céramique. Huisserie remplacée. » ;
- considérant que les photos du permis d'urbanisme TP83892 reprennent le bien situé au n°145 ; que cela permet d'établir que le rez-de-chaussée est toujours occupé par un commerce détails ;
- considérant que la situation de fait présente une façade peinte en gris et que les châssis présentent des divisions, profils et sections différents de ceux d'origine ; que la façade était initialement en briques de ton rouge ; qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite pour ces changements ;
- vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21/12/2021 sur la demande (réf T.1983.2224/1) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation au RGBQ, article 21 (menuiseries) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne les transformations intérieures du n°145 :

- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
 - sous-sol : caves du commerce ;
 - rez-de-chaussée : espace commerce de 39,1m² ;
 - premier étage : un appartement 1 chambre (11,5m²) ;
 - deuxième étage et sous toiture : un duplex 2 chambres ;
- considérant que la cage d'escalier du n°145 est démontée ; que la circulation vers les entrées des appartements se fait via la cage d'escalier du n°147 ;
- considérant qu'au premier étage le projet prévoit de percer le mur mitoyen afin d'intégrer l'ancienne salle de bain à l'appartement 1 chambre ; que cette salle-de-bien est transformée en cuisine pour l'appartement ;
- considérant qu'au 2^{ème} étage le mur mitoyen est percé afin de créer l'entrée du duplex 2 chambres ;
- considérant qu'au niveau de l'espace sous toiture, le projet prévoit de créer une fenêtre en façade arrière pour l'éclairage naturel de la chambre située en façade arrière ;

En ce qui concerne l'affectation du rez-de-chaussée du n°145 :

- considérant que l'historique du bien indique que le commerce détail a été remplacé par un commerce de service, type institut de beauté ;
- considérant qu'il s'étend sur l'entièreté du rez-de-chaussée et comprend également les caves ;
- considérant que les cloisons et le mur semi-porteur ont été démolies pour ce faire ;



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: 02/02/2022

En ce qui concerne les transformations du n°147 :

- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
 - sous-sol : les 2 chambres (une à rue et une vers le jardin) et 2 salles d'eau du duplex 1;
 - rez-de-chaussée : espaces de vie du premier duplex ; accès vers le jardin ;
 - premier étage : 1 appartement 1 chambre (10,4m²) ; dont la salle de bain se trouve au deuxième étage ;
 - deuxième étage et sous toiture : un duplex 3 chambres ;
- considérant qu'au niveau du premier étage le projet prévoit de créer une extension en façade arrière afin de créer la chambre de l'appartement ;
- considérant que l'extension est conforme au R.R.U titre I ;
- considérant que sur l'extension le projet prévoit de créer une terrasse sur toiture pour l'appartement du 2^{ème} étage ;

En ce qui concerne la législation en vigueur :

- considérant que la terrasse entraîne une dérogation au R.R.U, titre I, article 6 (toiture-éléments techniques) ;
- considérant que la terrasse présente des garde-corps, que ces derniers ne sont pas intégrés au corps du bâtiment ; qu'ils permettent néanmoins de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant qu'afin de garantir la conformité au Code Civil en matière de vue, le projet prévoit de placer des brises vues ;
- considérant que les brises vues entraînent une dérogation au R.R.U Titre I article 6 (hauteur) ;
- considérant que les brises vues peuvent entraîner des nuisances pour les biens contigus ;
- considérant que ces brise-vues en bois sont peu esthétiques, assez visibles depuis l'intérieur d'îlot et ne s'intègrent pas à la typologie et au caractère patrimonial de l'immeuble ;
- considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'en ce qui concerne les hauteurs sous plafond, le projet respecte le R.R.U Titre II et le RGBQ ;
- considérant que la chambre au premier étage du n°147 déroge au R.R.U Titre II article 3 ; qu'elle présente une superficie plancher de 10,4m² au lieu de 14m² minimum ;
- considérant que pour arriver à la salle de bain de ce logement il y a lieu de changer d'étage ;
- considérant dès lors que l'appartement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le séjour cuisine de l'appartement du 1^{er} étage présente une superficie éclairante de 5,3m² au lieu de 7,64m² ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10 ;
- considérant que le bâtiment est existant, qu'il présente une façade de style éclectique, que le style de la façade est à conserver et donc ne permet pas d'ouvrir les baies ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que le n°145 a fait l'objet de plusieurs transformations en façade ;
- considérant que la façade possédait encore en 1974 au minimum, des menuiseries particulièrement détaillées ;
- considérant que celles-ci ont toutes été remplacées sans demande de permis par de nouvelles ne respectant pas la modénature, profils, divisions et sections des éléments d'origine ;
- que le même constat peut être fait au niveau des menuiseries du n°145 (bâtiment d'angle), notamment en ce qui concerne la devanture commerciale ;
- considérant que la façade a été peinte en gris, ce qui a pour effet de masquer les détails de finition voulus à l'origine dans la maçonnerie (bandeau en maçonnerie de teintes différentes) ;
- considérant que les consoles de la corniche ont été également supprimées simplifiant encore l'aspect de 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: 02/02/2022

- considérant que le remplacement des châssis du n°145 induit une dérogation au RGBQ, article 21 ;
- considérant que ce dernier prévoit que « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. » ;
- considérant que la nouvelle baie vitrée ne présente plus les ornements en partie supérieur ;
- considérant que l'ensemble de ces modifications constitue une banalisation de façades d'intérêt patrimonial ;
- considérant que les transformations en façade du n°145 appauvrissent l'esthétique du bien ;
- considérant que les biens se trouvent en ZICHEE au PRAS ; qu'il s'agit d'une zone où une certaine vigilance est de mise par rapport au respect des façades d'immeubles à caractère patrimonial ;
- considérant qu'il convient de rétablir dans leur état pristin les façades d'origine des n°145 et 147, en ce inclus les profils, couleurs, matériaux, sections et divisions des châssis des 2 immeubles, mais également l'apparence des matériaux et la planche de rive du n°145 ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 21 du RGBQ n'est pas acceptable ;
- considérant que les éléments patrimoniaux intérieurs (cheminées, escaliers, etc.) sont démolis ;
- considérant que le projet prévoit de régulariser la suppression de l'une des deux cages d'escalier en créant des percements entre les deux entités ;
- considérant que, même si le traitement des façades à rue maintient et accentue même, l'écart stylistique entre les deux volumes, les conséquences liées aux travaux effectués est regrettable, ces derniers entraînant la suppression d'espaces fonctionnels comme des vestibules, des cages d'escalier, la fusion d'une ou de plusieurs entités, la suppression des cloisonnements d'origine et, partant, des décors, menuiseries, cheminées, ... ;
- considérant qu'il serait nécessaire de faire un état des lieux exhaustif des éléments patrimoniaux encore présents afin de pouvoir jauger de ces interventions ;
- 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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C939/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Handelskaai 29 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Eskimmos - N.V. (Meganck)

Objet / Betreft: inrichten van een terras van 19.50m² op het platte dak afgebakend door een borstwering (in overeenstemming brengen) ;

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): 12 Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) «n° 60-07bis quartier anvers - yser (zone 7) bd. Leopold II entre place saintelette et porte d'anvers », goedgekeurd op 08/04/1993;
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een zone bestemd voor woningen, zone bestemd voor hotels en hun aanhorige activiteiten van het B.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Voormalige Manufacture Charlet & Cie" gelegen op handelskaai 48 sinds 11/07/2002;



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: 02/02/2022

- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/09/2021;
- overwegende dat het ontvangsbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 21/12/2021
- overwegende dat de aanvraag het inrichten van een terras van 19,50m² op het platte dak afgebakend door een borstwering (in overeenstemming brengen) betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/1/2022 tot 20/1/2022 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 60-07bis (Antwerpen-Ijzer, 08-04-93); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie(s) uitlokte;
- overwegende dat de stad Brussel een rapport heeft opgesteld over het terras op 03/06/2021 : « *Le 01/06/2021, il a été constaté qu'une terrasse sur la toiture plate délimitée par des rambardes en inox a été aménagée sur l'immeuble sis quai du commerce 29 sans qu'un permis n'ait été délivré. Il est bien utilisé comme terrasse comme l'atteste la présence d'un banc.* »
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 10/01/2008 (ref. S.V. C97/2006) met als onderwerp "renoveren van een bestaand pand met kantoren en een commercieel gelijkvloers naar 7 appartementen";
- overwegende dat volgens de archieven het gebouw bestaat uit 7 appartementen; dat de verandering van het technische lokaal deel uitmaakte van de vergunning van 2006;
- overwegende dat de luchtfoto's tonen dat tussen 2019 en 2020 een terras werd gebouwd op het dak van het gebouw;
- overwegende dat het terras een breedte van 3,95m en een diepte van 4,78m heeft, voor een oppervlakte van ongeveer 19m²; dat een zijdelingse inspringstrook van 1m90 voorzien is ten opzichte van de mandelige grenzen;
- overwegende dat het terras toegankelijk is via het technische volume;
- overwegende dat het terras een afwijking aan de GSV, Titel I, artikel 6§3 vertoont;
- overwegende dat het terras ook een afwijking vertoont aan de voorschriften van de BBP, artikel 3.1.9;
- overwegende het terras borstweringen heeft; dat deze een hoogte van 1m10 hebben;
- overwegende dat de eventuele technische installaties ingewerkt moeten worden in het dakgabarit;
- overwegende dat zonder de borstweringen de veiligheid van het terras niet kan worden gegarandeerd;
- overwegende dat de borstweringen aanzienlijk in achteruitbouw geplaatst zijn en dat hun impact vanuit de openbare ruimte minimaal is;
- overwegende dat het terras niet conform is met het burgerlijk wetboek;
- overwegende dat het ontoegankelijke deel van het platdak beplant moet worden;
- overwegende dat, behoudens aanpassingen, de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde van:

- het terras conform te maken met het burgerlijk wetboek;
- het ontoegankelijke deel van het platdak te beplanten;



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: 02/02/2022

De afwijkingen van GSV Titel I artikel 6 en aan de BBP artikel 3.1.9 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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



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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A530/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Arthur Maes 181 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Erdem-Nazik Kumarci-Aksoy

Objet / Betreft: transformer une habitation unifamiliale via :
d'une part changer les châssis de la porte d'entrée et du garage au rez-de-chaussée ainsi que les châssis du 1er étage,
changer le revêtement de la façade avant et placer des caissons de volet aux étages (mise en conformité);
et d'autre part ouvrir et fermer des baies au rez-de-chaussée et changer un châssis en façade arrière dans la cuisine du 1er étage,
construire une annexe accolée au bâtiment principal, sur un seul niveau et utiliser sa toiture plate en partie comme terrasse.

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

Réactions / Reacties: 0

13 Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 en zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/12/2021 ;



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: 02/02/2022

- considérant que la demande vise à transformer une habitation unifamiliale via : d'une part changer les châssis de la porte d'entrée et du garage au rez-de-chaussée ainsi que les châssis du 1^{er} étage, changer le revêtement de la façade avant et placer des caissons de volet aux étages (mise en conformité); et d'autre part ouvrir et fermer des baies au rez-de-chaussée et changer un châssis en façade arrière dans la cuisine du 1^{er} étage, construire une annexe accolée au bâtiment principal, sur un seul niveau et utiliser sa toiture plate en partie comme terrasse ;
- considérant que certains travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/08/1961 (réf. T.P. 73615) ayant pour objet "construire un immeuble ayant un rez-de-chaussée et deux étages " ;
- considérant qu'il s'agit de la dernière situation de droit du bien ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme vise la transformation d'une maison unifamiliale ;

Concernant la mise en conformité :

- considérant que des modifications en façade avant ont été appliquées sans demande de permis d'urbanisme préalable ;
- considérant que les châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, ainsi que la porte d'entrée et la porte de garage en façade avant ont été changés ;
- considérant que les allèges vitrées du 1^{er} étage ont été supprimées afin d'agrandir les châssis ;
- considérant que ces baies sont ouvrantes et que l'allège a diminué et n'est plus que d'environ 60 cm ;
- considérant que cette allège ne respecte pas les normes relatives à la sécurité ;
- considérant que ce changement de nouveaux châssis au 1^{er} étage du living répond aux normes imposées par le R.R.U., titre II ;
- considérant que les revêtements de façade avant ont été modifiés sans l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que le revêtement en panneaux de silex en façade avant a été remplacés par du crépis en teinte blanche en forme de blocs de maçonnerie ;
- considérant, également, que des caissons de volets ont été apposés au-dessus des châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Concernant le projet :

- considérant que le projet vise aussi la construction d'une annexe arrière sur un seul niveau ;
- considérant que cette annexe est accolée tout le long de la façade arrière du bâtiment principal ;
- considérant que cette annexe n'est pas visible depuis l'espace public;
- considérant que cette extension a une largeur de 6m sur 7m39 de profondeur avec une hauteur d'environ 3m en son acrotère, la toiture étant plate;
- considérant que cette nouvelle extension comprendra deux grandes baies coulissantes donnant sur la nouvelle terrasse ;
- considérant que son revêtement de façade est en crépis de ton blanc crème ;
- considérant qu'en situation de droit ,les espaces de vie se trouvaient au 1^{er} étage et que le jardin n'était accessible que via la buanderie du 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: 02/02/2022

- considérant que cette nouvelle extension permet d'accueillir un séjour en son rez-de-chaussée;
- considérant que la buanderie en rez-de-chaussée du bâtiment principal est modifiée en un hall (et WC) afin d'accéder directement au nouveau séjour;
- considérant dès lors, que cette nouvelle annexe permet une distribution plus cohérente de l'ensemble des pièces de vie ;
- considérant qu'elle permet aussi un meilleur rapport avec le jardin en terme de vues et d'utilisation ;
- considérant que la baie de ce hall (anciennement buanderie) est déplacée ;
- considérant que les 2 baies de garages donnant sur le séjour sont rebouchées ;
- considérant que le nouveau WC situé au rez-de-chaussée déroge au R.R.U., titre II, article 8, en ce que le WC mesure environ 1m10 sur 1m10 et que les dimensions minimales doivent être de 0,8 m sur 1m20 ;
- considérant que la descente des eaux usées de la cuisine situé à l'étage, restreint la surface de ce local ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car il y a possibilité d'agrandir la pièce WC ;
- considérant que cette annexe déroge au R.R.U., titre I, article 4, en ce que celle-ci dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde, soit le voisin de droite avec le numéro de police 183 ;
- considérant que l'annexe dépasse de 4m89 le voisin de droite ;
- considérant que l'architecte explique cette dérogation étant acceptable car la façade arrière de l'annexe s'aligne avec le voisin le plus profond, soit le voisin de gauche avec le numéro de police 179;
- considérant que l'architecte justifie également cette dérogation comme permettant d'augmenter la superficie habitable et d'améliorer le confort de cette maison unifamiliale ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car une plus grande ombre portée est présente sur la parcelle voisine de droite et qu'il est possible de construire une annexe étant moins profonde de 1m89 ;
- considérant également qu'en diminuant la profondeur de cette extension, le séjour aura une profondeur de 5m22 et une superficie de 28 m², ce qui respecte l'article 3 « normes minimales de superficie » du titre II du R.R.U. ;
- considérant que cette annexe donne accès au jardin mais également à la nouvelle terrasse ;
- considérant que cette terrasse a une profondeur de 2,15 sur une longueur d'environ 6m ;
- considérant qu'une partie de la toiture plate de la nouvelle extension est aménagée en terrasse au 1^{er} étage;
- considérant que cette terrasse a une longueur de 5m33 sur une profondeur de 2m50 ;
- considérant dès lors qu'une grande partie de la toiture n'est pas accessible, soit environ 4m60 de profond ;
- considérant que la terrasse ne respecte pas un retrait latéral de 190 cm de l'axe mitoyen gauche ;
- considérant, de ce fait, qu'un brise-vue est installé à gauche du balcon afin de respecter le Code civil ;
- considérant que ce brise-vue est muni d'un cadre en métal de couleur blanche et d'un vitrage translucide ;
- considérant que le brise-vue déroge au R.R.U., titre I, article 6 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 ce brise-vue n'est pas acceptable car il dépasse le gabarit de la toiture et la construction de gauche ;
- considérant que des garde-corps d'une hauteur de 1m10 sont placés en bout de terrasse aménagé du 1^{er} 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: 02/02/2022

- considérant que les garde-corps dérogent au R.R.U., titre I, article 6, 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 garde-corps dépassent le gabarit de la toiture;
- considérant que cette dérogation est acceptable si ceux-ci sont placés avec un retrait latéral du mitoyen gauche de minimum 1m90 et cela améliore l'habitabilité du logement ;
- considérant en conséquence que les baies de la cuisine et du séjour doivent être adaptées ;
- considérant qu'un châssis en façade arrière dans la cuisine du 1er étage est changé ;
- considérant que l'allège sous ce châssis est démolie afin d'y placer 2 portes vitrées ;
- considérant que le placement de ces 2 nouvelles portes permettent d'accéder à la terrasse du 1^{er} étage ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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 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 :

- diminuer la profondeur de l'annexe à toiture plate de minimum 1m89 ;
- agrandir le WC du rez-de-chaussée conforme au R.R.U., titre II, article 8 ;
- prévoir un garde-corps au 1^{er} étage en façade avant conforme aux normes de sécurité ;
- ne pas installer de brise-vues ;
- réduire la terrasse en longueur, celle-ci doit avoir un retrait de minimum 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen gauche afin de respecter le Code civil relatif aux vues droites, et de modifier la baie de la cuisine en conséquence ;
- permettre un accès via le living vers la terrasse en agrandissant la baie existante ;

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, la dérogation au *R.R.U., titre I, article 6* en ce qui concerne le placement d'un garde-corps sur la toiture plate de la nouvelle annexe au 1^{er} étage est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B556/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Bons Enfants 23 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur David De Nutte

Objet / Betreft: créer une cave, modifier la façade avant, construire une pergola et un cabanon, effectuer des travaux de structure (mise en conformité); démolir la toiture à versants du bâtiment principal et rehausser l'immeuble d'un étage, démolir les deux annexes arrières, construire une nouvelle annexe à toiture plate végétalisée, et aménager une piscine de 9m².

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/01/2022

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:

14

- 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 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) « PPA N° 51-12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15/06/1964 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation et en zone d'espaces verts (cours et jardins) au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 31/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/11/2021 ;



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: 02/02/2022

- considérant que la demande vise à créer une cave, modifier la façade avant, construire une pergola et un cabanon, effectuer des travaux de structure (mise en conformité); démolir la toiture à versants du bâtiment principal et rehausser l'immeuble d'un étage, démolir les deux annexes arrières, construire une nouvelle annexe à toiture plate végétalisée, et aménager une piscine de 9m² ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/05/1931 (réf. T.P. 40384), ayant pour objet " démolir trois trumeaux et établir une armature en poutrelles au rez de la façade à rue .Construire une partie de façade vers rue et vers cour." ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/10/1993 (réf. P.U. 31B/93 et T.P. 105676), ayant pour objet " augmenter le volume des combles (création d'une chambre en façade arrière)." ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/02/2002 (réf. P.U. B13/2001), ayant pour objet « Construire une extension au rez et aménager un bâtiment annexe existant » ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. B18/2004) ayant pour objet " modification partielle du rez et de la façade avant pour la création d'un garage pour une voiture ",notifié le 14/12/2004 pour le même bien ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation au PPAS 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre) article 6 relatifs aux espaces verts (cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que l'habitation en situation de droit se présentait comme suit :
 - un bâtiment principal à front de rue d'environ 7 m sur environ 9m de profondeur comprenant, un rez-de-chaussée, un étage et une toiture aménagée.La toiture est à 2 versants en ardoises artificielles de ton gris foncé et ses combles sont en retrait de 75 cm par rapport à l'alignement du rez et du 1^{er} étage. La toiture comprend 2 lucarnes : une en façade avant tout le long de la toiture et une lucarne en façade arrière sur 5m70 de longueur. Le niveau du faite se trouve à 9m74 et la corniche se situe à 6m32 par rapport au niveau du trottoir. En façade avant, le rez est revêtu de pierres bleues, tandis que l'étage et la lucarne sont en cimentage peint. Les châssis sont en bois. Les différents niveaux sont aménagés comme suit :
 - Au rez-de-chaussée : un salon et une salle à manger ;
 - Au 1^{er} étage : aucun plan n'a été remis ;
 - Au combles :certaines pièces ne sont pas nommées/attribuées, un hall de nuit et une chambre ;
 - une annexe totalement ouverte sur le bâtiment principal se présente sur un seul niveau à toiture plate et accueille une cuisine ;
 - une autre annexe à toiture plate, sur un seul niveau, accessible depuis la cuisine, servant à relier le bâtiment principal et l'annexe à la seconde annexe située en arrière terrain. Cette extension sert également de hall mais donne accès également au jardin ;
 - une annexe (ancienne grange) composée d'un rez +1 + combles non aménagés, se trouve en arrière terrain. Cette annexe donne accès au jardin mais aussi à un jardinet en façade latérale. Celle-ci est composée de moellons en façades et de châssis en bois. Sa toiture est en ardoises artificielles gris foncé et est à 2 versants. Cette annexe fait 8m40 sur 6m60 et comprend :
 - Au rez-de-chaussée : un local WC et un séjour/salle de jeu ;
 - Au 1^{er} étage : une salle de douche, un hall et 3 chambres ;
- des murs en moellons d'un bâtiment en ruine sont accolée à cette annexe ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2022

- le terrain comprenait donc un bâtiment principal, 2 annexes sur un seul niveau à toiture plate, une annexe sur deux niveaux + combles avec toiture à versants et des ruines;
- considérant que l'habitation en situation existante de fait se présentait comme suit :
- un bâtiment principal à front de rue comprenant, un rez-de-chaussée, un étage et une toiture aménagée.
 - Au sous-sol : une cave ;
 - Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un local rangements et une salle à manger ;
 - Au 1^{er} étage : un hall, une chambre donnant accès à un dressing, une salle de douche et une salle de bain;
 - Au combles : un studio, un local rangements et une chambre ;
- une annexe totalement ouverte sur le bâtiment principal se présente sur un seul niveau à toiture plate et accueille une cuisine. Elle possède un puit de lumière en toiture ;
- une autre annexe à toiture plate, sur un seul niveau, accessible depuis la cuisine, servant à relier le bâtiment principal et l'annexe à la seconde annexe située en arrière terrain. Cette extension sert également de hall mais donne accès également au jardin;
- une annexe (ancienne grange) composée d'un rez +1 + combles non aménagés, se trouve en arrière terrain. Cette annexe donne accès au jardin mais aussi à une terrasse en lattis de bois en façade latérale. Cette annexe est composée de moellons en façades et de châssis en bois. Sa toiture est en ardoises artificielles gris foncés et est à 2 versants. Cette annexe fait 8m40 sur 6m60 et comprend :
 - Au rez-de-chaussée : un séjour ;
 - Au 1^{er} étage : une salle de bain, un hall, un bureau et 2 chambres ;
- les ruines ont été abattues.
- une pergola de 3m81 de large sur 5m14 de profondeur ;
- un abri de jardin a été également construit ;
- le terrain comprend donc un bâtiment principal, 2 annexes sur un seul niveau à toiture plate, une annexe sur deux niveaux + combles avec toiture à versants, une pergola et un abri de jardin ;
- considérant la situation projetée, le terrain est composé d'un bâtiment principal, d'une nouvelle extension et d'une annexe (ancienne grange), ainsi que d'un cabanon existant, une pergola transformée et une piscine extérieure.
- le bâtiment principal est composé d'un rez-de-chaussée + 2 étages avec une toiture plate, comprenant :
 - Au sous-sol : une cave ;
 - Au rez-de-chaussée : un local rangements , l'entrée donne sur un local vélo ouvert sur la buanderie et la réserve, un escalier menant à la cave accessible via le local vélo et un vestiaire donnant accès aux escaliers menant au 1^{er} étage.
 - Au 1^{er} étage : un couloir donnant accès à la chambre des parents, comprenant dressing et salle de bain mais également une pièce WC ;
 - Au 2^{ème} étage : une chambre d'amis avec y compris une salle de bain et une porte coulissante permettant d'accéder à une mezzanine
- les 2 annexes ont été abattues et une nouvelle extension accolée au bâtiment principal est construite. Celle-ci comprend un patio, la cuisine et une salle à manger. Une porte d'entrée secondaire est également accessible depuis la servitude de passage latérale. Cette extension permet de relier le bâtiment principal à l'annexe arrière. Elle est à toiture plate et possède un lanterneau.
- l'Annexe arrière comprend des nouveaux châssis en alu noir :
 - Au rez-de-chaussée : un séjour donnant accès à une terrasse couverte via une porte coulissante vitrée mais également à un potager en façade latérale ;
 - Au 1^{er} étage : 3 chambres et une salle de bain ;
 - Des combles non aménagés ;



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: 02/02/2022

- une pergola de 4m42 sur 5m62 est construite. A côté de cette pergola, est aménagée une nouvelle piscine de 9m². Le cabanon en arrière de jardin est toujours existant ;

Concernant le bâtiment principal :

- considérant que la majorité des transformations se fait sur le bâtiment principal ;

En ce qui concerne la mise en conformité :

- considérant qu'une cave a été aménagée sans demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que cette cave ne génère pas de dérogations, permet de rajouter un espace rangement supplémentaire et n'est pas de nature à porter préjudices aux voisins ;
- considérant que la subdivision des châssis en bois au rez-de-chaussée ainsi que le nombre d'ornements en pierre bleue de la façade avant n'ont pas été exécutés tel que prévu dans le permis de 1993 ;
- considérant que cette maison unifamiliale n'est pas située en ZICHÉE et n'est ni soumis à l'inventaire du patrimoine immobilier ni classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- considérant, cependant qu'au vu de l'intérêt patrimonial du bien, le Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel souhaitait organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans une zone d'extension de site archéologique ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;

Concernant le projet :

- considérant que l'escalier du rez-de-chaussée menant au 1^{er} étage est abattu afin de construire un nouvel escalier ;
- considérant qu'un second escalier est également établi afin d'accéder au second étage via le 1^{er} étage ;
- considérant qu'une partie d'un mur porteur se situant en rez-de-chaussée est abattu ;
- considérant que les châssis en bois en façade avant sont remplacés par des châssis en alu de teinte noire ;
- considérant que le châssis de la porte d'entrée en bois est remplacé par une porte pivot en bois de chêne clair sans cadre et non vitrée ;
- considérant, cependant qu'il est préférable de maintenir des châssis en bois pour la façade à rue de l'habitation, car cela est plus cohérents avec la typologie des années 30 de cette façade et cela pérennise sa valeur d'accompagnement au sein de l'alignement ;
- considérant que selon la coupe AA, en situation projetée la cave sera isolée sur le mur sud (même si cela n'apparaît pas en plan) ;
- considérant que cette isolation risquerait d'amener un problème d'humidité (par condensation) sur un mur ancien, par définition poreux
- considérant qu'il n'y a donc pas lieu d'isoler la cave ;
- considérant que la toiture à deux versants est abattue (lucarnes comprises) afin de rehausser le bâtiment d'un niveau ;
- considérant que le bâtiment principal comprend 3 niveaux ;
- considérant que le troisième niveau est placé en retrait de 82 et 134 cm par rapport à l'alignement des 2 autres niveaux inférieurs ;
- considérant que le bâtiment principal possède une toiture plate, sur laquelle est apposée des panneaux solaires et deux lanterneaux ;



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: 02/02/2022

- considérant que ce rehaussement a un revêtement de façade en enduit sur isolant de ton beige clair, des châssis et seuils en alu noir ;
- considérant qu'il est préférable de placer des châssis en bois ;
- considérant que la corniche en bois est peinte en bois (en brun en situation existante) ;
- considérant qu'en situation de droit, ce bâtiment possédait 3 chambres au 1^{er} étage et une chambre dans les combles ;
- considérant que le projet comprend, désormais, 2 chambres : la chambre parentale au 1^{er} et la chambre d'amis au 2^{ème} étage ;
- considérant que ces chambres ne déroge pas le RRU, titre II « normes d'habitabilité des logements » ;

Concernant l'extension :

- considérant que les 2 annexes sont abattues est qu'une nouvelle extension accueillant cuisine et salle à manger, est construite ;
- considérant que la terrasse extérieure carrelée a été démontée et remplacée par de la pelouse et la nouvelle extension ;
- considérant qu'un patio et un lanterneau sont placés afin d'apporter de la lumière dans la cuisine ;
- considérant que la toiture plate, non accessible, est végétalisée ;
- considérant que cette extension a une hauteur d'acrotère de 3m20 et est revêtue de briques allongée de teinte beige ;
- considérant que cette extension vise à améliorer la dimension des espaces habitables pour créer une salle à manger et augmenter la luminosité de cette dernière ainsi que de la cuisine et du séjour de la l'annexe située en arrière terrain ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 4 relatif à la profondeur, en ce que l'annexe dépasse de 5m33 le mitoyen le moins profond ;
- considérant que cette dérogation avait déjà été accepté lors du permis de 2002, qu'elle respecte également le code civil relatifs au vues droites et obliques et qu'elle permet de relier l'annexe arrière au bâtiment principal et de créer une toiture végétalisée ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant, également que la construction de la nouvelle extension permet de s'écarter de 3 m du mitoyen ;
- considérant que cette extension possède, en façade latérale droite, une entrée secondaire qui est en bois, sur pivot, en chêne clair, sans cadre et non vitrée;
- considérant que les châssis sont en alu de teinte noire ;

Concernant l'annexe, située à l'arrière du terrain (ancienne étable) :

- considérant qu'une visite a été faite sur place le 21 janvier 2022 par la Cellule Archéologie de la Région Bruxelles-Capitale ;
- considérant qu'au vu de celle-ci, il apparait que le bâtiment arrière présente une certaine valeur patrimoniale ;
- considérant que, bien que la datation de l'état originel de ce-dernier soit difficile, son origine pourrait se situer au Moyen-Age. Le bâtiment avant ayant quant à lui, largement été détruit lors de l'installation des petites unités d'habitation en front de rue à la fin du 19e siècle et au 20e siècle ;

la mise en conformité :

- considérant qu'une partie du mur porteur accolée à l'annexe a été démolie afin de permettre une plus grande ouverture entre le séjour et la salle à manger ;



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: 02/02/2022

le projet :

- considérant que l'aménagement du 1^{er} étage n'est modifié par rapport à la dernière situation de droit ;
- considérant qu'uniquement les accès via les cloisons sont modifiées ;
- considérant que les combles ne sont ni habitables, ni accessibles ;
- considérant que les châssis en bois verni sont remplacés par des châssis en alu de teinte noire ;
- considérant que les baies au rez-de-chaussée sont agrandies ;
- considérant que les agrandissements des baies des façades est et ouest sont à proscrire ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir les dimensions des baies afin de conserver au maximum la maçonnerie d'origine et les baies qui percent ;
- considérant que de nouvelles fenêtres de toiture sont placées ;
- considérant que le jardinet est transformé en potager ;

Concernant le bâtiment ancien en ruine :

la mise en conformité :

- considérant que le l'ancien bâtiment en ruine a été démoli sans la demande d'un permis d'urbanisme ;

Concernant la pergola, le cabanon et la piscine :

la mise en conformité :

- considérant qu'une pergola été mise en place sans la demande d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande vise, également , la mise en conformité de cette pergola ;
- considérant que la pergola a une mesure de 4m42 sur 5m62 et a un revêtement de sol en bois;
- considérant que la toiture de cette pergola va être modifiée et être à un pan en caillebotis sur structure bois ;
- considérant que son hauteur la plus basse est à 2,72 m et la plus haute à 2m95 ;
- considérant qu'un cabanon a été construit sans la demande d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que ce cabanon est composé de moellons et possède une toiture en pailles
- considérant qu'une partie du mur de cet abri de jardin donne sur la parcelle voisine avec les références cadastrales suivantes : 19^{ème} division, section D n°161 V7 ;
- considérant que la demande, notamment, vise la mise en conformité de ce cabanon mais également la démolition de ce bout du mur sur la parcelle voisine ;
- considérant que cette démolition n'engendra aucun préjudices auprès des voisins ;
- considérant cependant, qu'il est préférable de ne pas abattre ce bout de mur puisque cette maçonnerie est très probablement aussi vieille que l'ancienne étable et présente dès lors un intérêt patrimonial ;

le projet :

- considérant qu'une piscine extérieure est aménagée en arrière terrain, accolée à la pergola ;
- considérant que cette piscine a une superficie de 9m² avec environ 2m10 de large sur 4m35 de longueur ;
- considérant que cette piscine se situe à moins de 2m (environ 1m04) d'une des propriétés voisines;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 13 relatif au maintien d'une surface perméable, en ce que le terrain est passé de environ 59% (en situation de droit) d'imperméabilisation à environ 70% (soit 40m² en plus environ) ;
- considérant que le projet déroge au PPAS 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre) article 6 relatifs aux espaces verts (cours et jardins), en ce que la zone de cours et jardins est aménagée au-delà des 15m prévus par le PPAS depuis l'alignement (des annexes étant prévues jusqu'en fond de parcelle côté droit) ;



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: 02/02/2022

- considérant que le projet déroge au PPAS 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre) article 2 relatif à l'implantation en ce que la distance de la façade postérieure des constructions principales à la limite séparative du fond des parcelles ne est inférieure à 4m, des constructions étant prévues jusqu'en fond de parcelle, celle-ci faisant environ 28m de profondeur) ;
- considérant que, bien que de forme différente, la situation de droit autorise déjà une construction d'annexe allant jusqu'au fond de parcelle du côté droit ;
- considérant que la toiture végétale permet de compenser, en terme de végétalité, cette perte de perméabilité du terrain ;
- considérant que la configuration de la parcelle est particulière, le terrain s'élargissant vers l'arrière ;
- considérant que la forme de la parcelle permet de laisser une zone de cours et jardin suffisamment spacieuse et perméable ;
- considérant dès lors que ces dérogations au PPAS (articles 2 et 6) et au RRU (article 13 du titre I) sont acceptables ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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 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, sous réserve de :

- remplacer les châssis de la façade à rue par des châssis en bois et non en alu de ton noir ;
- maintenir les dimensions des baies des façades est et ouest de l'annexe située à l'arrière terrain (ancienne étable) afin de conserver au maximum la maçonnerie d'origine et les baies qui la percent ;
- ne pas abattre la petite partie du mur de l'abri de jardin ;
- ne pas isoler la cave (mur sud) du bâtiment principal ;
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact : 02/432.84.13 – archeologie@urban.brussels) ;

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

Les dérogations au R.R.U., titre I, article 4 relatif à la profondeur; au R.R.U., titre I, article 13 relatif au maintien d'une surface perméable et au PPAS 51-11/11bis/12 (Croix de Guerre) articles 2 et 6 relatifs aux annexes dans la zone de cours et jardins, 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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: V892/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue de Vilvorde 312 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMET BRUXELLES - S.A. (Gillaume GROSJEAN)

Objet / Betreft: Construire un centre de regroupement et de tri de métaux (véhicules hors d'usage, déchets électriques et électroniques, batteries, etc.) et réaliser divers aménagements (locaux accessoires, coulisse végétale, passerelle carrossable)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/12/2021 - 06/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/01/2022

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

15

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

Pour le permis d'environnement :

Rejet des eaux

- considérant que le projet prévoit que les eaux usées domestiques et non domestiques seront rejetées dans la Senne ;
- considérant que les activités prévues sur le site peuvent engendrer des pollutions des eaux de surface notamment par les huiles minérales, HAP et métaux lourds ;
- considérant que l'épuration proposée pour des zones 'potentiellement' polluées n'est constitué que de déboueurs suivis de séparateurs d'hydrocarbures avec filtres à coalescence ;
- considérant qu'en raison des activités prévues sur le site, les systèmes d'épuration proposés pour les eaux non-domestiques ne garantissent pas le respect des normes de rejet en eaux de surface en tout temps ;
- considérant dès lors que, vu l'absence de systèmes de contrôle et d'alerte, ces installations ne permettent pas de traiter de manière fiable tous les polluants avant le rejet des eaux usées non domestiques en eaux de surface ;

Eaux souterraines

- considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ; que le projet est dès lors situé en zone de faible profondeur de nappe, un drain passif sous le bâtiment pourrait être nécessaire si rencontre avec la nappe phréatique lors des travaux pour minimiser tout effet barrage ;



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: 02/02/2022

Bruit

- considérant que le site se trouve en zone d'activité portuaire au PRAS et correspond donc à une zone 6 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant l'étude de bruit réalisé par ASM Acoustics le 27/08/2021 ;

Avis FAVORABLE sous condition de :

- **La mise en place d'une solution (par exemple : couverture du site, mise en place d'une STEP,...) permettant de respecter les normes de rejet en tout temps ;**
- **S'assurer du bon dimensionnement des ouvrages d'épuration des eaux usées en tenant compte d'un temps de retour d'une pluie de 20 ans ;**
- **En aucun cas il ne pourra faire l'usage d'un bypass contournant les installations d'épuration ;**
- **Prévoir un protocole d'alerte et d'alarme permettant de bloquer le rejet des eaux potentiellement polluées afin d'assurer la protection du milieu naturel ou des égouts en cas d'incidents ;**
- **En cas de rencontre avec la nappe phréatique lors des travaux, il y a lieu de de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) ;**
- **Respecter les seuils de bruit relatifs à une zone 6 et respecter les recommandations présentées dans l'étude acoustique.**

Pour le permis d'urbanisme :

- attendu que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transports et le long d'un espace structurant (avenue de Vilvorde) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que la demande est située dans le périmètre de la zone D-8 du BKP « Avant-Port et Schaerbeek Formation » qui identifie comme « ambition 4 » la nécessité : « d'aménager les espaces du pont Buda pour accompagner une traversée qualitative », notamment par la création d'une connexion cyclo-piétonne entre l'Avenue de Vilvorde et son espace modes actifs au pont en longeant la station d'épuration ; étant entendu que « cette liaison permettrait de qualifier le statut d'espace public des quais attenants au sud du pont sur la rive droite, et de créer une nouvelle connexion transversale qualitative reliant l'itinéraire RER canal sur la Chaussée de Vilvorde associé à un point d'arrêt et de repos 'point de vue' » ;
- considérant que le projet vise à intégrer cette ambition ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité C ;
- considérant que l'avenue de Vilvorde est en zone élargie et la Digue du Canal est en zone générale en ce qui concerne le placement d'enseignes ;
- considérant qu'en matière de pollution des sols, les parcelles concernées par la présente demande sont classifiées en catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) ;
- vu que la demande est située dans le périmètre de la zone D-8 du BKP « Avant-Port et Schaerbeek Formation » qui identifie comme des ambitions telles que :

Caractériser les rues traversant ou débouchant sur le canal :

- vu que l'ambition 4 doit permettre par leur aménagement « d'élargir » l'identité du canal et aussi de relier les deux côtés du canal, ou de relier les quartiers qui les composent avec le canal lui-même, que ces aménagements doivent ainsi atténuer la barrière physique que représente le tracé de la voie



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: 02/02/2022

d'eau dans la Région ; qu'atténuer cette barrière est d'autant plus nécessaire pour renforcer les continuités d'aménagement de ces axes, et pour que le passage d'un côté à l'autre ne se remarque plus par le traitement de l'aménagement de l'espace public ;

- vu que le Plan Canal attache une grande importance à la valorisation du territoire et de son paysage de manière durable parmi laquelle on retrouve l'ambition suivante : Renforcer les réseaux écologiques :

- vu que l'ambition doit permettre de renforcer le maillage vert en valorisant les structures de végétations linéaires existantes, en particulier le long des cours d'eau et des espaces associés aux voiries ; que ces structures linéaires sont reliées entre elles et au canal par une multitude de connexions transversales à petite échelle, que des ponts stratégiques sont sélectionnés pour devenir des écoducs urbains reliant les deux côtés de la ville, que les espaces verts publics sont gérés de manière différenciée, de manière à optimiser le potentiel écologique, en tenant bien entendu compte des autres besoins d'usages qui se présentent dans ces espaces ;

- vu que pour la zone en question, le Plan Canal prévoit d'aménager les espaces du Pont Buda pour accompagner une traversée qualitative :

- qu'en effet, le Pont de Buda est le seul point de franchissement permettant de traverser le canal au nord de la Région, qu'il s'agit également d'un élément de patrimoine de génie civil dont la forme très reconnaissable constitue un point de repère local, que de ce pont et des espaces publics attenants, une perspective axiale sur le canal devrait être mise en valeur par l'aménagement de l'espace public, permettant de s'y arrêter et de profiter de la vue vers le nord et le viaduc de Vilvorde, ou vers le sud où le paysage de coulisse apporte une dimension et une identité paysagère à ce territoire, révélant la forme asymétrique de la vallée ;

Que ce point de franchissement pourrait, dans le cadre du réaménagement des berges de la Senne, être connecté au niveau cyclo-piéton entre l'Avenue de Vilvorde et son espace modes actifs au pont en longeant la station d'épuration, que cette liaison permettrait de qualifier le statut d'espace public des quais attenants au sud du pont sur la rive droite, et de créer une nouvelle connexion transversale qualitative reliant l'itinéraire RER canal sur la Chaussée de Vilvorde associé à un point d'arrêt et de repos 'point de vue' ;

- vu que la recommandation suivante concerne les terrains de la demande :

« Une connexion publique cyclo-piétonne doit être aménagée entre la Digue du Canal et l'Avenue de Vilvorde le long de la station d'épuration. Celle-ci respecte les principes définis (Promouvoir les mobilités actives, p.91) et est paysagère »

- vu que le projet est situé dans la zone stratégique Buda+ pour laquelle un accord de coopération interrégionale a été signé et qui regroupe diverses institutions qui collaborent à la revalorisation spatiale et économique de la zone sur base d'objectifs communs ;

- vu qu'un des objectifs est de développer des connexions cyclistes supra-locales entre les trois municipalités (Vilvorde, Machelen et la Ville de Bruxelles) avec Buda comme dénominateur commun ;

- vu que la carte-cadre maillage vert et bleu, souligne l'importance de la « structure est-ouest Trawool, Woluwe et Hollebeek », et le caractère supra-local des liaisons écologiques et de circulation douce à développer dans la zone ;

- vu que Buda est en train de passer d'une zone de transit à un lieu de connexion et que la coopération Buda+ encourage l'inscription de cette connexion dans le Plan Good Move qui pourrait faire le lien entre 2 itinéraires cyclables régionaux entre les 2 rives du canal, à savoir la FR0 – F215 et la F23 ;

- vu que dans le cadre de cette coopération interrégionale, diverses actions sont menées dont également des initiatives culturelles qui tendent à créer du lien dans la zone Buda ;

- vu que les communes de Machelen, Vilvorde et la Ville de Bruxelles se sont engagées dans le projet « Border Buda » qui vise à faire appel à des artistes ayant une pratique socio-artistique pour réaliser une analyse complète de la zone Buda (vacance, activité, éléments du paysage, habitants, légendes, patrimoine,...)



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: 02/02/2022

qui se traduira par différentes interventions artistiques dans l'espace public (peintures murales, sculptures, installations vidéo avec des jeunes du quartier, etc.) ;

- vu que le projet « Border Buda » qui se déroulera dans la période 2022-2025 et que les connexions piétonnes et cyclistes y jouent un grand rôle en terme d'accessibilité de la zone tant pour les artistes que pour le public qui sera amené à visiter le parcours artistique. Que ces connexions seront valorisées dans les différentes interventions qui seront mises en place ;

- vu que le schéma directeur de Haren a pour objectif principal de désenclaver à Haren via notamment son objectif 1.3. Développer un réseau d'itinéraires piétons et cyclables à travers Haren et en particulier de développer des itinéraires cyclables qui complètent les ICR et se raccordent au fietsGEN ;

- vu que le plan de maillage à développer et le vademecum pour l'aménagement des chemins et sentiers de Haren développés par la Ville de Bruxelles soulignent l'intérêt de cette connexion manquante à la fois pour la réalisation d'une connexion douce mais également afin de compléter le maillage vert et bleu écologique ;

- vu que dans le Vademecum des chemins de Haren, la connexion cyclo-piétonne à développer est reprise en réseau interquartier et en sous-catégorie humide au niveau paysager ;

- considérant que la demande vise à : construire un centre de regroupement et de tri de métaux (véhicules hors d'usage, déchets électriques et électroniques, batteries, etc.) et réaliser divers aménagements (locaux accessoires, coulisse végétale, passerelle carrossable) ;

- considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences pour ce qui concerne le volet urbanisme, dans la mesure où la création du tourne-à-gauche - seul motif éventuel de RIE sur base de la rubrique 19 de l'annexe B du CoBAT - a été explicitement retiré de la demande par le demandeur ;

- considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme a été déclaré complet en date du 24/08/2021 ;

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription générale 0.6 – actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Application de l'article 126 §11 2° : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
 - Article 13 : maintien d'une surface perméable
 - Application de l'article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

- considérant que la demande déroge à l'art. 16 du Titre I du RRU en ce que le projet ne comporte pas de citerne d'eau pluviale ;

- considérant que l'avis du SIAMU a été demandé le 24/08/2021, mais n'est pas reçu à ce jour ;

- considérant que la STIB n'a pas rendu d'avis dans les délais prescrits (avis demandé le 24/08/2021) ;

- vu l'avis Vivaqua du 02/09/2021 ;

- vu l'avis du Port de Bruxelles du 30/09/2021, libellé comme suit :

« [...] »

Le Port apporte son soutien entier à ce projet portuaire qui a fait l'objet d'une concertation préalable avec les acteurs publics, afin que l'aménagement du site cadre au mieux avec les objectifs régionaux en matière d'intégration urbaine des activités portuaires, repris notamment au sein du Plan Canal ou du BKP. L'intégration du projet avec le passage de la Senne à ciel ouvert à cet endroit a également fait l'objet d'une concertation avec Bruxelles-Environnement.



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: 02/02/2022

Par ailleurs, ce projet répond aux objectifs régionaux en matière d'économie circulaire via l'activité de recyclage des métaux qui y sera dédiée, et aux objectifs régionaux en matière de réduction de la pression automobile, via l'utilisation future de la voie d'eau comme moyen de transport par la société Comet. »

- vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 18/11/2021, libellé comme suit :

« - considérant que dans le cadre de la demande, l'auteur de projet s'est mis en contact avec Bruxelles Mobilité, gestionnaire voirie, afin d'évoquer la question de l'accès du site sur l'avenue de Vilvorde et le percement de la berme centrale pour faciliter les flux de camions entrants et sortants ;
Considérant que le plan du réaménagement de l'avenue au niveau du percement de la berme centrale répond aux demandes et conditions que Bruxelles mobilité a transmis au demandeur en amont de l'introduction de la demande ; que cependant quelques légères modifications doivent être réalisées au niveau du feu tricolore vers ville pour assurer la sécurité des usagers :

- *Rendre impossible le stationnement à moins de 20 mètres du feu (conformément au code de la route) afin d'éviter que des véhicules à grand gabarit ne masquent le feu ; ceci pourrait se faire par l'élargissement du trottoir sur cette longueur avec la pose éventuelle de poteaux anti-stationnement ;*
- *Réduire au maximum les conflits entre les cyclistes empruntant l'avenue sur la piste cyclable et les camions qui virent vers le site. Pour ce faire et pour réduire au mieux les angles morts des camions, il conviendrait de ;*
 - *1/ reculer la ligne d'arrêt des véhicules motorisés de 4 mètres tout en prolongeant la piste cyclable jusqu'au feu afin que les cyclistes soient vus par les conducteurs de camion à l'arrêt du feu*
 - *2/ apposer un schlam rouge et des logos vélo dans la continuité de la piste cyclable au niveau de l'accès du site afin d'avertir les conducteurs de la présence des cyclistes ;*

Considérant qu'il conviendra aussi de modifier certains marquages :

- *Remplacer le marquage cédez-le-passage en sortie de site (chapeaux) par un marquage ligne d'arrêt sur le site privé avant la traversée piétonne et équiper le poteau du feu d'un panneau STOP ;*
- *Remplacer le marquage sous forme de bloc de la traversée cycliste par de simples logos vélo (axe de l'avenue de Vilvorde prioritaire) et ajouter un schlam rouge dans la partie en conflit avec les camions vireurs sortant du site vers la droite (vers ville) ;*
- *Prévoir un décalage entre les lignes d'arrêt et les poteaux de feux afin d'assurer la visibilité des signaux pour les véhicules à l'arrêt ;*

Considérant qu'aucun signal tricolore ne sera installé à l'intérieur du site par Bruxelles Mobilité ; qu'il n'y aura donc qu'un feu en sortie de site pour l'insertion sur l'avenue de Vilvorde ;

Considérant que Bruxelles Mobilité se chargera de la réalisation des travaux mais que ceux-ci seront financièrement à charge du demandeur ;

Avis favorable aux conditions reprises ci-dessus »

- considérant cependant que comme évoqué précédemment, la création du tourne-à-gauche a été explicitement exclue par le demandeur de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'il y aurait par conséquent lieu d'introduire une demande distincte pour cet aménagement si sa réalisation était souhaitée (demande soumise à RIE) ;

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/12/2021 au 06/01/2022, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

- considérant que le site faisant l'objet de la demande est situé entre le canal et l'avenue de Vilvorde, sur plusieurs parcelles directement attenantes à la station d'épuration nord ; que le site est composé de deux zones séparées physiquement par une bande de terrain non cadastrée correspondant au lit de la Senne,



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: 02/02/2022

actuellement voutée, mais faisant l'objet d'une remise à ciel ouvert menée par Bruxelles-environnement et actuellement en cours de réalisation ;

- considérant que le quai de la Digue du Canal directement attenant à la parcelle fait également l'objet de travaux de réaménagement sur base du permis d'urbanisme obtenu par le Port de Bruxelles en date du 28/02/2020 (réf. : 04/PFD/1718954) ;
- considérant que le projet résulte de la volonté de la part du demandeur de développer un pôle d'activité centré autour de la collecte, du tri et du recyclage de certains déchets en les localisant au sein d'un seul site suffisamment grand et disposant d'une accessibilité directe au transport fluvial ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement à :
 - Démolir un bâtiment de bureaux existant ;
 - Développer un pôle d'activité centralisé dédié à la collecte, au traitement et au recyclage de déchets, et plus spécifiquement :
 - De ferrailles
 - De métaux non ferreux
 - De véhicules hors d'usage (VHU)
 - De déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE)
 - Construire des bâtiments accessoires à l'activité :
 - Un hangar de stockage pour métaux non ferreux
 - Un bâtiment administratif, et de locaux sociaux
 - Un atelier / station de lavage
 - Des cabines pour opérateurs
- considérant que le bâtiment de bureaux existant, construit dans les années 50, agrandi et transformé dans les années 90 et abandonné depuis 2003, d'une superficie au sol de 567 m², est inadapté au programme souhaité sur la parcelle, que son implantation est incompatible avec le fonctionnement envisagé ; qu'il a fait l'objet depuis de nombreuses années d'actes de pillage et de vandalisme et que son état de délabrement ainsi que l'absence de qualités architecturales ou patrimoniales peuvent justifier sa démolition ;

Affectation :

- considérant que les activités prévues ayant pour objet l'amélioration de l'environnement par le rassemblement, le traitement, le recyclage et la collecte de déchets et nécessitant aussi des fonctions de logistique et de transbordement, sont compatibles avec les prescriptions de la Zone d'Activités Portuaires et de Transport du PRAS ;
- considérant que le projet s'inscrit dans une logique d'économie circulaire en favorisant le réemploi, notamment via le pôle VHU ;
- considérant que l'implantation de ce type d'activité à proximité immédiate du canal est opportune et cohérente avec les intentions régionales de favoriser le transport fluvial pour ce type d'activités ;

Implantation :

- considérant que le site est organisé en deux zones d'activités, la première située au nord(-ouest), entre la Senne et le quai du canal et directement accessible depuis la Digue du canal, est consacrée au regroupement, au tri de déchets non dangereux, principalement métalliques ferreux et non-ferreux, avec des opérations d'oxycoupage et de cisailage ;
- considérant que cette première zone est organisée en 4 sous-zones ;
 - Zone F de métaux ferreux, le long de la Digue du Canal sur la parcelle 563n, au centre du site (installation d'une cisaille) et sur la parcelle 567g, zone dans laquelle se pratiquera l'oxycoupage (découpage manuel des grosses pièces) ;
 - Zone VHU le long de la Senne réouverte, une zone dédiée à la réception des DEEE et une zone de containers pour déchets divers ;
 - Zone NF pour réception, collecte tri et regroupement de métaux non-ferreux le long de la



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: 02/02/2022

limite mitoyenne avec la station d'épuration, comprenant un hall industriel de 398 m² permettant d'entreposer les métaux de valeur, de dépolluer les DEEE et de les stocker ;

- Une zone d'accueil avec pont-bascule composée de bureaux et de locaux sociaux (254 m²) et d'un parking pour le personnel (10 emplacements voiture et 38 emplacements vélo) ;

- considérant qu'un accès secondaire est prévu à la pointe sud de cette zone, fermé par un portail qui ne sera ouvert que pour le passage des grues et chargeurs sur pneus lors des opérations de transbordement ;

- considérant que la demande intègre également l'élargissement de la zone bétonnée du quai, initialement prévue sur une largeur de 13,30 m dans le permis obtenu par le Port de Bruxelles, jusqu'à la limite parcellaire, soit une largeur de 19,30 m environ, ainsi que le prolongement de ce revêtement sur la digue du Canal vers le nord, sur une longueur d'environ 30 m ;

- considérant qu'il en résulterait un aménagement totalement minéralisé du quai sur toute la longueur des parcelles concernées, qui ne semble pas indispensable à l'exercice de l'activité, que cet aspect est encore renforcé du fait de l'aménagement d'aires de stockage sur toute la périphérie de la zone, qui sont entourées de murs en blocs de béton empilables tantôt laissés bruts sur une hauteur de 4,00 m, tantôt revêtus d'acier Corten sur une hauteur de 3,00 m, qu'il serait souhaitable d'étudier la possibilité d'y intégrer des aménagement végétaux permettant de renforcer le maillage vert le long de la limite ouest de la parcelle ;

- considérant qu'il y a lieu de veiller à ne pas étendre l'activité à la zone du quai en dehors des opérations ponctuelles de transbordement (pas de stockage sur le quai) ;

- considérant que la deuxième zone située au sud(-est) dans la portion de parcelle située entre la Senne et l'avenue de Vilvorde est elle-même organisée en deux sous-zones :

- Zone NF : zone de collecte, de tri et de regroupement des métaux non ferreux située le long de la limite mitoyenne avec la station d'épuration et au centre de la zone avec l'implantation d'une presse permettant de cisailier le métal avant stockage
- Une zone d'accueil et de pesage avec pont-bascule en entrée et en sortie de site, et de petits locaux pour les opérateurs et le personnel du site

- considérant que les deux zones principales seront reliées par une passerelle d'environ 7,00 m de large située au-dessus d'un morceau de pertuis maintenu de 26,5 m de large ; qu'il est prévu une bande de circulation centrale pour camions de 4,00 m de large afin de permettre la circulation du charroi entre les deux parties, bordée de part et d'autre de cheminement piétons internes au site de 1,50 m de large ;

- considérant que les zones résultantes de part et d'autre sur la largeur du pertuis maintenu sont aménagées en espaces verts dans le prolongement des berges de la Senne et que cela permet d'assurer la continuité du cheminement extérieur au site du côté est, prévu dans la coulisse mitoyenne avec la station d'épuration et reliant l'avenue de Vilvorde à la Digue du Canal ;

- considérant que ces différents cheminements sont clairement séparés à l'aide de barrières, assurant à la fois leur sécurité, une séparation claire des fonctions et circulations, et une protection anti-intrusion du site ;

- considérant que les différents volumes prévus sur le site répondent à la définition de bâtiments isolés et sont conformes aux prescriptions du RRU applicables en la matière ;

- considérant qu'il s'agit de bâtiments de type industriel revêtus pour l'essentiel de bardages métalliques, et de facture comparable à celle des autres bâtiments de la zone ;

- considérant que la demande déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que les zones non bâties du terrain sont principalement imperméabilisées et ne comportent pas une surface perméable au moins égale à 50% de leur superficie ;

- considérant cependant que cette configuration est inhérente à la nature industrielle de l'activité, et à la nécessité de prévoir des aires de circulation et de manœuvre correctement dimensionnées, que cette imperméabilisation permet également de contrôler la qualité des eaux de ruissellement potentiellement souillées par l'activité, et est compensée par l'aménagement de zones vertes



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: 02/02/2022

conformes au PRAS en dehors de la zone d'activité, ce qui rend la dérogation autorisable ;

- considérant en effet que le projet prévoit le maintien d'une zone d'espace vert de +/- 3.661 m², représentant environ 14% de la superficie de la parcelle (25.701 m²), conformément à la prescription 0.2 du PRAS ;
- que cet espace vert se décompose en plusieurs sous-zones :
 - Une promenade verte longiligne le long de la limite mitoyenne avec la centrale d'épuration et l'affluent de la Senne (Leibeek) au nord ;
 - Une zone enherbée longeant les berges de la Senne
 - Une coulisse végétale à la pointe sud de la zone nord-ouest, d'environ 405 m², reliant la Digue du Canal avec les berges de la Senne
- considérant qu'il convient d'atténuer les barrières physiques et de renforcer les continuités pour garantir le passage d'un côté à l'autre du canal ;
- considérant que la promenade verte longiligne dispose d'une largeur de minimum 7 m de large et est équipée d'un sentier de gravier de porphyre (dont la finition sera assurée par Bruxelles-environnement), permettant la création d'une liaison mode actifs entre l'avenue de Vilvorde et la Digue du Canal ;
- considérant qu'au niveau du raccord de la coulisse avec la berge du côté sud, et bien que la limite soit à cet endroit traitée sous la forme d'une clôture, le tracé du chemin et le virage à angle droit pourrait poser des problèmes de sécurité liés au manque de visibilité (en fonction de l'encombrement éventuel derrière la clôture), qu'il y a lieu d'en revoir le tracé pour cette raison ;
- considérant la présence du Leibeek et de la Senne récemment mise à ciel ouvert ;
- considérant qu'il convient de renforcer le maillage vert en valorisant les structures de végétations linéaires existantes, en particulier le long des cours d'eau et des espaces associés aux voiries.
- considérant que la végétalisation de cette coulisse est réduite au strict minimum dans la demande, que l'alignement de peupliers est maintenu sur la section est, et qu'aucune plantation n'est prévue du côté ouest, qu'il y aurait lieu d'en prévoir la plantation à l'aide d'essences adaptées et selon les recommandations du BKP en la matière, et de prévoir suffisamment de distance par rapport aux murs de clôture pour assurer une bonne croissance des arbres ;
- considérant les principes du BKP pour la zone « Avant-Port et Schaerbeek Formation » de créer une nouvelle connexion transversale qualitative reliant l'itinéraire RER canal sur la Chaussée de Vilvorde associé à un point d'arrêt et de repos 'point de vue' vers le pont Buda ;
- considérant l'accord de coopération Buda+ qui souligne l'intérêt supra local de cette connexion comme tremplin pour relier plusieurs itinéraires régionaux ;
- considérant l'initiative 'Border Buda' portée par les communes de Machelen, Vilvorde et la Ville de Bruxelles de faire de la zone de transit Buda un lieu de connexion et de rencontre, où les déplacements actifs sont encouragés par l'utilisation des connexions piétonnes et cyclistes ;
- considérant l'objectif principal du schéma directeur de Haren de désenclaver l'ancien noyau villageois en développant un réseau d'itinéraires piétons et cyclables ;
- considérant le plan de maillage à développer et le vademecum des chemins et sentiers de Haren qui classe le tronçon à développer dans la catégorie 'interquartier/humide' (voir annexes) ;
- considérant que la commission de concertation déplore le fait que l'aménagement de la connexion cyclo-piétonne proprement dite ne soit pas non plus prévue dans la présente demande, qu'il y a lieu de s'assurer que son aménagement soit rendu possible ultérieurement conformément à l'ambition n° 4 du BKP et aux intentions régionales et supra-régionales en la matière ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir l'accès public de cette connexion ;
- considérant que la zone enherbée longeant les berges de la Senne permet de respecter le recul de 4,00 m imposé par rapport à la crête de berge ;
- considérant que la demande déroge également à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que certaines toitures non accessibles de plus de 100 m² ne sont pas végétalisées à savoir la toiture du hangar, des locaux administratifs et de l'auvent accolé ;



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: 02/02/2022

- considérant cependant que la toiture du hangar est pour l'essentiel revêtue de panneaux photovoltaïques et de lanterneaux, que par ailleurs, cette végétalisation impliquerait des surcharges difficilement compatibles avec l'économie recherchée pour les structures industrielles, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Gestion des eaux pluviales

- considérant que le site présente la particularité de ne pas être directement raccordable au réseau d'égout,

- considérant que la demande prévoit le rejet des eaux pluviales vers la Senne ;

- considérant que pour cette raison un système d'épuration spécifique par zone est mis en place, proposant un rejet des eaux vers la Senne après traitement et/ou filtration ; qu'à cet effet différents systèmes sont mis en place :

- Des unités d'épuration biologique (mini-stations d'épuration individuelles) pour les eaux usées domestiques
- Des citernes de récupération des eaux de pluie non polluées (toitures) en vue de leur réutilisation
- Des débourbeurs et séparateurs d'hydrocarbure pour les eaux de pluie potentiellement polluées ruisselant sur les dalles de sol
- Une épuration locale des zones de travail susceptibles de générer un risque de pollution plus élevé, égouttées vers un séparateur d'hydrocarbure

- considérant que ces différentes installations sont reliées à une chambre de visite par zone avant rejet dans la Senne ;

- considérant qu'en raison des activités polluantes prévues sur le site, les systèmes d'épuration proposés pour les eaux non-domestiques ne garantissent pas le respect des normes de rejet en eaux de surface en tout temps ;

Circulation et accès :

- considérant que la zone nord(-ouest) est directement accessible via la Digue du Canal, que son accès depuis Bruxelles peut se faire soit à partir du pont Van Praet via la chaussée de Vilvorde et le pont de Buda, soit via l'avenue de Vilvorde la chaussée de Buda et la Digue du Canal ;

- considérant que la zone sud(-est) est directement accessible depuis l'avenue de Vilvorde via un accès unique créé à la limite ouest de la zone, permettant l'entrée et la sortie des camions ; qu'un deuxième accès faisant office de sortie de secours et/ou d'accès pour les services d'urgence est prévu à l'est de cette zone ;

- considérant que l'accès au site pour les poids lourds depuis Bruxelles se fait de ce côté moyennant un demi-tour au niveau de l'entrée d'Aquiris, que la sortie vers Vilvorde nécessite de longer l'avenue de Vilvorde vers Bruxelles sur environ 1 km avant de pouvoir faire demi-tour ;

- considérant que l'aménagement prévu permet de gérer en interne les files d'attente des camions, limitant ainsi les risques d'encombrement sur l'espace public ;

- considérant que la vision d'un tourne-à-gauche sur l'avenue de Vilvorde en provenance de Bruxelles, bien que validée sur le principe (et sous conditions) par Bruxelles-Mobilité, est mentionnée à titre indicatif dans la présente demande de permis d'urbanisme et devrait faire l'objet d'une demande de permis spécifique (soumise à rapport d'incidences) le cas échéant ;

Enseignes :

- considérant que la demande prévoit le placement de 6 dispositifs d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne réparties à la périphérie du site, à savoir :

- une enseigne n° 1 de 4,00 m x 2,75 m à proximité immédiate de l'accès principal avenue de Vilvorde ;
- une publicité associée à l'enseigne n°2 de 4,00 m x 2,75 m perpendiculaire à la précédente,



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: 02/02/2022

- sur le retour latéral de maçonnerie du côté gauche sur l'avenue de Vilvorde
 - une publicité associée à l'enseigne n° 3 de 4,00 m x 2,75 m sur le retour latéral de maçonnerie du côté droit sur l'avenue de Vilvorde
 - une enseigne n° 4 de 12,40 m x 4,15 m sur le pignon du hall de stockage côté Digue du Canal ;
 - une publicité associée à l'enseigne n°5 de 4,00 m x 2,75 m sur le mur périphérique à proximité immédiate de l'accès principal côté Digue du Canal
 - une publicité associée à l'enseigne n° 4 de 4,00 m x 2,75 m sur le mur périphérique à proximité immédiate de l'accès secondaire côté Digue du Canal
- considérant que ces dispositifs sont conformes aux prescriptions du RRU en la matière et permettent de signaler l'activité ;
- considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent, moyennant modifications, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- ne pas étendre l'activité à la zone du quai en dehors des opérations ponctuelles de transbordement (pas de stockage sur le quai) ;
- étudier la possibilité d'y intégrer des aménagement végétaux le long de la limite avec la Digue du Canal, permettant de renforcer le maillage vert le long de la limite ouest de la parcelle ;
- revoir le tracé du chemin au raccord de la coulisse avec la berge du côté sud afin de pallier aux problèmes de visibilité dans l'angle ;
- prévoir la plantation de la coulisse à l'aide d'essences adaptées et selon les recommandations du BKP en la matière, prévoir suffisamment de distance par rapport aux murs de clôture pour assurer une bonne croissance des arbres ;
- vérifier la compatibilité des aménagements et le tracé du chemin avec la réalisation ultérieure d'une réelle connexion cyclo-piétonne de 3,50 m de large, répondant à l'ambition n° 4 du BKP et aux intentions régionales et supra-régionales en la matière ;
- garantir l'accès public de cette connexion ;
- revoir le système d'épuration proposé pour les eaux non-domestiques de manière à garantir le respect des normes de rejet en eaux de surface en tout temps.



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: 02/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: V1102/2021 (IPE)

Adresse / Adres:
Avenue de Vilvorde 312 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMET BRUXELLES - S.A.

Objet / Betreft: Centre de regroupement et de tri de ferrailles, de métaux, de frigos,...

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/12/2021 - 06/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/01/2022

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

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

15

Pour le permis d'environnement :

Rejet des eaux

- considérant que le projet prévoit que les eaux usées domestiques et non domestiques seront rejetées dans la Senne ;
- considérant que les activités prévues sur le site peuvent engendrer des pollutions des eaux de surface notamment par les huiles minérales, HAP et métaux lourds ;
- considérant que l'épuration proposée pour des zones 'potentiellement' polluées n'est constitué que de déboueurs suivis de séparateurs d'hydrocarbures avec filtres à coalescence ;
- considérant qu'en raison des activités prévues sur le site, les systèmes d'épuration proposés pour les eaux non-domestiques ne garantissent pas le respect des normes de rejet en eaux de surface en tout temps ;
- considérant dès lors que, vu l'absence de systèmes de contrôle et d'alerte, ces installations ne permettent pas de traiter de manière fiable tous les polluants avant le rejet des eaux usées non domestiques en eaux de surface ;

Eaux souterraines

- considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ; que le projet est dès lors situé en zone de faible profondeur de nappe, un drain passif sous le bâtiment pourrait être nécessaire si rencontre avec la nappe phréatique lors des travaux pour minimiser tout effet barrage ;



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: 02/02/2022

Bruit

- considérant que le site se trouve en zone d'activité portuaire au PRAS et correspond donc à une zone 6 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant l'étude de bruit réalisé par ASM Acoustics le 27/08/2021 ;

Avis FAVORABLE sous condition de :

- **La mise en place d'une solution (par exemple : couverture du site, mise en place d'une STEP,...) permettant de respecter les normes de rejet en tout temps ;**
- **S'assurer du bon dimensionnement des ouvrages d'épuration des eaux usées en tenant compte d'un temps de retour d'une pluie de 20 ans ;**
- **En aucun cas il ne pourra faire l'usage d'un bypass contournant les installations d'épuration ;**
- **Prévoir un protocole d'alerte et d'alarme permettant de bloquer le rejet des eaux potentiellement polluées afin d'assurer la protection du milieu naturel ou des égouts en cas d'incidents ;**
- **En cas de rencontre avec la nappe phréatique lors des travaux, il y a lieu de de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) ;**
- **Respecter les seuils de bruit relatifs à une zone 6 et respecter les recommandations présentées dans l'étude acoustique.**

Pour le permis d'urbanisme :

- attendu que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transports et le long d'un espace structurant (avenue de Vilvorde) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que la demande est située dans le périmètre de la zone D-8 du BKP « Avant-Port et Schaerbeek Formation » qui identifie comme « ambition 4 » la nécessité : « d'aménager les espaces du pont Buda pour accompagner une traversée qualitative », notamment par la création d'une connexion cyclo-piétonne entre l'Avenue de Vilvorde et son espace modes actifs au pont en longeant la station d'épuration ; étant entendu que « cette liaison permettrait de qualifier le statut d'espace public des quais attenants au sud du pont sur la rive droite, et de créer une nouvelle connexion transversale qualitative reliant l'itinéraire RER canal sur la Chaussée de Vilvorde associé à un point d'arrêt et de repos 'point de vue' » ;
- considérant que le projet vise à intégrer cette ambition ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité C ;
- considérant que l'avenue de Vilvorde est en zone élargie et la Digue du Canal est en zone générale en ce qui concerne le placement d'enseignes ;
- considérant qu'en matière de pollution des sols, les parcelles concernées par la présente demande sont classifiées en catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) ;
- vu que la demande est située dans le périmètre de la zone D-8 du BKP « Avant-Port et Schaerbeek Formation » qui identifie comme des ambitions telles que :

Caractériser les rues traversant ou débouchant sur le canal :

- vu que l'ambition 4 doit permettre par leur aménagement « d'élargir » l'identité du canal et aussi de relier les deux côtés du canal, ou de relier les quartiers qui les composent avec le canal lui-même, que ces aménagements doivent ainsi atténuer la barrière physique que représente le tracé de la voie d'eau dans la Région ; qu'atténuer cette barrière est d'autant plus nécessaire pour renforcer les



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: 02/02/2022

continuités d'aménagement de ces axes, et pour que le passage d'un côté à l'autre ne se remarque plus par le traitement de l'aménagement de l'espace public ;

- vu que le Plan Canal attache une grande importance à la valorisation du territoire et de son paysage de manière durable parmi laquelle on retrouve l'ambition suivante : Renforcer les réseaux écologiques :

- vu que l'ambition doit permettre de renforcer le maillage vert en valorisant les structures de végétations linéaires existantes, en particulier le long des cours d'eau et des espaces associés aux voiries ; que ces structures linéaires sont reliées entre elles et au canal par une multitude de connexions transversales à petite échelle, que des ponts stratégiques sont sélectionnés pour devenir des écoducs urbains reliant les deux côtés de la ville, que les espaces verts publics sont gérés de manière différenciée, de manière à optimiser le potentiel écologique, en tenant bien entendu compte des autres besoins d'usages qui se présentent dans ces espaces ;

- vu que pour la zone en question, le Plan Canal prévoit d'aménager les espaces du Pont Buda pour accompagner une traversée qualitative :

- qu'en effet, le Pont de Buda est le seul point de franchissement permettant de traverser le canal au nord de la Région, qu'il s'agit également d'un élément de patrimoine de génie civil dont la forme très reconnaissable constitue un point de repère local, que de ce pont et des espaces publics attenants, une perspective axiale sur le canal devrait être mise en valeur par l'aménagement de l'espace public, permettant de s'y arrêter et de profiter de la vue vers le nord et le viaduc de Vilvorde, ou vers le sud où le paysage de coulisse apporte une dimension et une identité paysagère à ce territoire, révélant la forme asymétrique de la vallée ;

Que ce point de franchissement pourrait, dans le cadre du réaménagement des berges de la Senne, être connecté au niveau cyclo-piéton entre l'Avenue de Vilvorde et son espace modes actifs au pont en longeant la station d'épuration, que cette liaison permettrait de qualifier le statut d'espace public des quais attenants au sud du pont sur la rive droite, et de créer une nouvelle connexion transversale qualitative reliant l'itinéraire RER canal sur la Chaussée de Vilvorde associé à un point d'arrêt et de repos 'point de vue' ;

- vu que la recommandation suivante concerne les terrains de la demande :

« Une connexion publique cyclo-piétonne doit être aménagée entre la Digue du Canal et l'Avenue de Vilvorde le long de la station d'épuration. Celle-ci respecte les principes définis (Promouvoir les mobilités actives, p.91) et est paysagère »

- vu que le projet est situé dans la zone stratégique Buda+ pour laquelle un accord de coopération interrégionale a été signé et qui regroupe diverses institutions qui collaborent à la revalorisation spatiale et économique de la zone sur base d'objectifs communs ;

- vu qu'un des objectifs est de développer des connexions cyclistes supra-locales entre les trois municipalités (Vilvorde, Machelen et la Ville de Bruxelles) avec Buda comme dénominateur commun ;

- vu que la carte-cadre maillage vert et bleu, souligne l'importance de la « structure est-ouest Trawool, Woluwe et Hollebeek », et le caractère supra-local des liaisons écologiques et de circulation douce à développer dans la zone ;

- vu que Buda est en train de passer d'une zone de transit à un lieu de connexion et que la coopération Buda+ encourage l'inscription de cette connexion dans le Plan Good Move qui pourrait faire le lien entre 2 itinéraires cyclables régionaux entre les 2 rives du canal, à savoir la FR0 – F215 et la F23 ;

- vu que dans le cadre de cette coopération interrégionale, diverses actions sont menées dont également des initiatives culturelles qui tendent à créer du lien dans la zone Buda ;

- vu que les communes de Machelen, Vilvorde et la Ville de Bruxelles se sont engagées dans le projet « Border Buda » qui vise à faire appel à des artistes ayant une pratique socio-artistique pour réaliser une analyse complète de la zone Buda (vacance, activité, éléments du paysage, habitants, légendes, patrimoine,...)



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: 02/02/2022

qui se traduira par différentes interventions artistiques dans l'espace public (peintures murales, sculptures, installations vidéo avec des jeunes du quartier, etc.) ;

- vu que le projet « Border Buda » qui se déroulera dans la période 2022-2025 et que les connexions piétonnes et cyclistes y jouent un grand rôle en terme d'accessibilité de la zone tant pour les artistes que pour le public qui sera amené à visiter le parcours artistique. Que ces connexions seront valorisées dans les différentes interventions qui seront mises en place ;
- vu que le schéma directeur de Haren a pour objectif principal de désenclaver à Haren via notamment son objectif 1.3. Développer un réseau d'itinéraires piétons et cyclables à travers Haren et en particulier de développer des itinéraires cyclables qui complètent les ICR et se raccordent au fietsGEN ;
- vu que le plan de maillage à développer et le vademecum pour l'aménagement des chemins et sentiers de Haren développés par la Ville de Bruxelles soulignent l'intérêt de cette connexion manquante à la fois pour la réalisation d'une connexion douce mais également afin de compléter le maillage vert et bleu écologique ;
- vu que dans le Vademecum des chemins de Haren, la connexion cyclo-piétonne à développer est reprise en réseau interquartier et en sous-catégorie humide au niveau paysager ;
- considérant que la demande vise à : construire un centre de regroupement et de tri de métaux (véhicules hors d'usage, déchets électriques et électroniques, batteries, etc.) et réaliser divers aménagements (locaux accessoires, coulisse végétale, passerelle carrossable) ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences pour ce qui concerne le volet urbanisme, dans la mesure où la création du tourne-à-gauche - seul motif éventuel de RIE sur base de la rubrique 19 de l'annexe B du CoBAT - a été explicitement retiré de la demande par le demandeur ;
- considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme a été déclaré complet en date du 24/08/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription générale 0.6 – actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Application de l'article 126 §11 2° : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
 - Article 13 : maintien d'une surface perméable
 - Application de l'article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;
- considérant que la demande déroge à l'art. 16 du Titre I du RRU en ce que le projet ne comporte pas de citerne d'eau pluviale ;
- considérant que l'avis du SIAMU a été demandé le 24/08/2021, mais n'est pas reçu à ce jour ;
- considérant que la STIB n'a pas rendu d'avis dans les délais prescrits (avis demandé le 24/08/2021) ;
- vu l'avis Vivaqua du 02/09/2021 ;
- vu l'avis du Port de Bruxelles du 30/09/2021, libellé comme suit :
« [...] *Le Port apporte son soutien entier à ce projet portuaire qui a fait l'objet d'une concertation préalable avec les acteurs publics, afin que l'aménagement du site cadre au mieux avec les objectifs régionaux en matière d'intégration urbaine des activités portuaires, repris notamment au sein du Plan Canal ou du BKP. L'intégration du projet avec le passage de la Senne à ciel ouvert à cet endroit a également fait l'objet d'une concertation avec Bruxelles-Environnement.*



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: 02/02/2022

Par ailleurs, ce projet répond aux objectifs régionaux en matière d'économie circulaire via l'activité de recyclage des métaux qui y sera dédiée, et aux objectifs régionaux en matière de réduction de la pression automobile, via l'utilisation future de la voie d'eau comme moyen de transport par la société Comet. »

- vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 18/11/2021, libellé comme suit :

« - considérant que dans le cadre de la demande, l'auteur de projet s'est mis en contact avec Bruxelles Mobilité, gestionnaire voirie, afin d'évoquer la question de l'accès du site sur l'avenue de Vilvorde et le percement de la berme centrale pour faciliter les flux de camions entrants et sortants ;
Considérant que le plan du réaménagement de l'avenue au niveau du percement de la berme centrale répond aux demandes et conditions que Bruxelles mobilité a transmis au demandeur en amont de l'introduction de la demande ; que cependant quelques légères modifications doivent être réalisées au niveau du feu tricolore vers ville pour assurer la sécurité des usagers :

- *Rendre impossible le stationnement à moins de 20 mètres du feu (conformément au code de la route) afin d'éviter que des véhicules à grand gabarit ne masquent le feu ; ceci pourrait se faire par l'élargissement du trottoir sur cette longueur avec la pose éventuelle de poteaux anti-stationnement ;*
- *Réduire au maximum les conflits entre les cyclistes empruntant l'avenue sur la piste cyclable et les camions qui virent vers le site. Pour ce faire et pour réduire au mieux les angles morts des camions, il conviendrait de ;*
 - *1/ reculer la ligne d'arrêt des véhicules motorisés de 4 mètres tout en prolongeant la piste cyclable jusqu'au feu afin que les cyclistes soient vus par les conducteurs de camion à l'arrêt du feu*
 - *2/ apposer un schlam rouge et des logos vélo dans la continuité de la piste cyclable au niveau de l'accès du site afin d'avertir les conducteurs de la présence des cyclistes ;*

Considérant qu'il conviendra aussi de modifier certains marquages :

- *Remplacer le marquage cédez-le-passage en sortie de site (chapeaux) par un marquage ligne d'arrêt sur le site privé avant la traversée piétonne et équiper le poteau du feu d'un panneau STOP ;*
- *Remplacer le marquage sous forme de bloc de la traversée cycliste par de simples logos vélo (axe de l'avenue de Vilvorde prioritaire) et ajouter un schlam rouge dans la partie en conflit avec les camions vireurs sortant du site vers la droite (vers ville) ;*
- *Prévoir un décalage entre les lignes d'arrêt et les poteaux de feux afin d'assurer la visibilité des signaux pour les véhicules à l'arrêt ;*

Considérant qu'aucun signal tricolore ne sera installé à l'intérieur du site par Bruxelles Mobilité ; qu'il n'y aura donc qu'un feu en sortie de site pour l'insertion sur l'avenue de Vilvorde ;

Considérant que Bruxelles Mobilité se chargera de la réalisation des travaux mais que ceux-ci seront financièrement à charge du demandeur ;

Avis favorable aux conditions reprises ci-dessus »

- considérant cependant que comme évoqué précédemment, la création du tourne-à-gauche a été explicitement exclue par le demandeur de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'il y aurait par conséquent lieu d'introduire une demande distincte pour cet aménagement si sa réalisation était souhaitée (demande soumise à RIE) ;

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/12/2021 au 06/01/2022, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

- considérant que le site faisant l'objet de la demande est situé entre le canal et l'avenue de Vilvorde, sur plusieurs parcelles directement attenantes à la station d'épuration nord ; que le site est composé de deux zones séparées physiquement par une bande de terrain non cadastrée correspondant au lit de la Senne,



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: 02/02/2022

actuellement voutée, mais faisant l'objet d'une remise à ciel ouvert menée par Bruxelles-environnement et actuellement en cours de réalisation ;

- considérant que le quai de la Digue du Canal directement attenant à la parcelle fait également l'objet de travaux de réaménagement sur base du permis d'urbanisme obtenu par le Port de Bruxelles en date du 28/02/2020 (réf. : 04/PFD/1718954) ;
- considérant que le projet résulte de la volonté de la part du demandeur de développer un pôle d'activité centré autour de la collecte, du tri et du recyclage de certains déchets en les localisant au sein d'un seul site suffisamment grand et disposant d'une accessibilité directe au transport fluvial ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement à :
 - Démolir un bâtiment de bureaux existant ;
 - Développer un pôle d'activité centralisé dédié à la collecte, au traitement et au recyclage de déchets, et plus spécifiquement :
 - De ferrailles
 - De métaux non ferreux
 - De véhicules hors d'usage (VHU)
 - De déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE)
 - Construire des bâtiments accessoires à l'activité :
 - Un hangar de stockage pour métaux non ferreux
 - Un bâtiment administratif, et de locaux sociaux
 - Un atelier / station de lavage
 - Des cabines pour opérateurs
- considérant que le bâtiment de bureaux existant, construit dans les années 50, agrandi et transformé dans les années 90 et abandonné depuis 2003, d'une superficie au sol de 567 m², est inadapté au programme souhaité sur la parcelle, que son implantation est incompatible avec le fonctionnement envisagé ; qu'il a fait l'objet depuis de nombreuses années d'actes de pillage et de vandalisme et que son état de délabrement ainsi que l'absence de qualités architecturales ou patrimoniales peuvent justifier sa démolition ;

Affectation :

- considérant que les activités prévues ayant pour objet l'amélioration de l'environnement par le rassemblement, le traitement, le recyclage et la collecte de déchets et nécessitant aussi des fonctions de logistique et de transbordement, sont compatibles avec les prescriptions de la Zone d'Activités Portuaires et de Transport du PRAS ;
- considérant que le projet s'inscrit dans une logique d'économie circulaire en favorisant le réemploi, notamment via le pôle VHU ;
- considérant que l'implantation de ce type d'activité à proximité immédiate du canal est opportune et cohérente avec les intentions régionales de favoriser le transport fluvial pour ce type d'activités ;

Implantation :

- considérant que le site est organisé en deux zones d'activités, la première située au nord(-ouest), entre la Senne et le quai du canal et directement accessible depuis la Digue du canal, est consacrée au regroupement, au tri de déchets non dangereux, principalement métalliques ferreux et non-ferreux, avec des opérations d'oxycoupage et de cisailage ;
- considérant que cette première zone est organisée en 4 sous-zones ;
 - Zone F de métaux ferreux, le long de la Digue du Canal sur la parcelle 563n, au centre du site (installation d'une cisaille) et sur la parcelle 567g, zone dans laquelle se pratiquera l'oxycoupage (découpage manuel des grosses pièces) ;
 - Zone VHU le long de la Senne réouverte, une zone dédiée à la réception des DEEE et une zone de containers pour déchets divers ;
 - Zone NF pour réception, collecte tri et regroupement de métaux non-ferreux le long de la



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: 02/02/2022

limite mitoyenne avec la station d'épuration, comprenant un hall industriel de 398 m² permettant d'entreposer les métaux de valeur, de dépolluer les DEEE et de les stocker ;

- Une zone d'accueil avec pont-bascule composée de bureaux et de locaux sociaux (254 m²) et d'un parking pour le personnel (10 emplacements voiture et 38 emplacements vélo) ;

- considérant qu'un accès secondaire est prévu à la pointe sud de cette zone, fermé par un portail qui ne sera ouvert que pour le passage des grues et chargeurs sur pneus lors des opérations de transbordement ;

- considérant que la demande intègre également l'élargissement de la zone bétonnée du quai, initialement prévue sur une largeur de 13,30 m dans le permis obtenu par le Port de Bruxelles, jusqu'à la limite parcellaire, soit une largeur de 19,30 m environ, ainsi que le prolongement de ce revêtement sur la digue du Canal vers le nord, sur une longueur d'environ 30 m ;

- considérant qu'il en résulterait un aménagement totalement minéralisé du quai sur toute la longueur des parcelles concernées, qui ne semble pas indispensable à l'exercice de l'activité, que cet aspect est encore renforcé du fait de l'aménagement d'aires de stockage sur toute la périphérie de la zone, qui sont entourées de murs en blocs de béton empilables tantôt laissés bruts sur une hauteur de 4,00 m, tantôt revêtus d'acier Corten sur une hauteur de 3,00 m, qu'il serait souhaitable d'étudier la possibilité d'y intégrer des aménagement végétaux permettant de renforcer le maillage vert le long de la limite ouest de la parcelle ;

- considérant qu'il y a lieu de veiller à ne pas étendre l'activité à la zone du quai en dehors des opérations ponctuelles de transbordement (pas de stockage sur le quai) ;

- considérant que la deuxième zone située au sud(-est) dans la portion de parcelle située entre la Senne et l'avenue de Vilvorde est elle-même organisée en deux sous-zones :

- Zone NF : zone de collecte, de tri et de regroupement des métaux non ferreux située le long de la limite mitoyenne avec la station d'épuration et au centre de la zone avec l'implantation d'une presse permettant de cisailier le métal avant stockage
- Une zone d'accueil et de pesage avec pont-bascule en entrée et en sortie de site, et de petits locaux pour les opérateurs et le personnel du site

- considérant que les deux zones principales seront reliées par une passerelle d'environ 7,00 m de large située au-dessus d'un morceau de pertuis maintenu de 26,5 m de large ; qu'il est prévu une bande de circulation centrale pour camions de 4,00 m de large afin de permettre la circulation du charroi entre les deux parties, bordée de part et d'autre de cheminement piétons internes au site de 1,50 m de large ;

- considérant que les zones résultantes de part et d'autre sur la largeur du pertuis maintenu sont aménagées en espaces verts dans le prolongement des berges de la Senne et que cela permet d'assurer la continuité du cheminement extérieur au site du côté est, prévu dans la coulisse mitoyenne avec la station d'épuration et reliant l'avenue de Vilvorde à la Digue du Canal ;

- considérant que ces différents cheminements sont clairement séparés à l'aide de barrières, assurant à la fois leur sécurité, une séparation claire des fonctions et circulations, et une protection anti-intrusion du site ;

- considérant que les différents volumes prévus sur le site répondent à la définition de bâtiments isolés et sont conformes aux prescriptions du RRU applicables en la matière ;

- considérant qu'il s'agit de bâtiments de type industriel revêtus pour l'essentiel de bardages métalliques, et de facture comparable à celle des autres bâtiments de la zone ;

- considérant que la demande déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que les zones non bâties du terrain sont principalement imperméabilisées et ne comportent pas une surface perméable au moins égale à 50% de leur superficie ;

- considérant cependant que cette configuration est inhérente à la nature industrielle de l'activité, et à la nécessité de prévoir des aires de circulation et de manœuvre correctement dimensionnées, que cette imperméabilisation permet également de contrôler la qualité des eaux de ruissellement potentiellement souillées par l'activité, et est compensée par l'aménagement de zones vertes



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: 02/02/2022

conformes au PRAS en dehors de la zone d'activité, ce qui rend la dérogation autorisable ;

- considérant en effet que le projet prévoit le maintien d'une zone d'espace vert de +/- 3.661 m², représentant environ 14% de la superficie de la parcelle (25.701 m²), conformément à la prescription 0.2 du PRAS ;
- que cet espace vert se décompose en plusieurs sous-zones :
 - Une promenade verte longiligne le long de la limite mitoyenne avec la centrale d'épuration et l'affluent de la Senne (Leibeek) au nord ;
 - Une zone enherbée longeant les berges de la Senne
 - Une coulisse végétale à la pointe sud de la zone nord-ouest, d'environ 405 m², reliant la Digue du Canal avec les berges de la Senne
- considérant qu'il convient d'atténuer les barrières physiques et de renforcer les continuités pour garantir le passage d'un côté à l'autre du canal ;
- considérant que la promenade verte longiligne dispose d'une largeur de minimum 7 m de large et est équipée d'un sentier de gravier de porphyre (dont la finition sera assurée par Bruxelles-environnement), permettant la création d'une liaison mode actifs entre l'avenue de Vilvorde et la Digue du Canal ;
- considérant qu'au niveau du raccord de la coulisse avec la berge du côté sud, et bien que la limite soit à cet endroit traitée sous la forme d'une clôture, le tracé du chemin et le virage à angle droit pourrait poser des problèmes de sécurité liés au manque de visibilité (en fonction de l'encombrement éventuel derrière la clôture), qu'il y a lieu d'en revoir le tracé pour cette raison ;
- considérant la présence du Leibeek et de la Senne récemment mise à ciel ouvert ;
- considérant qu'il convient de renforcer le maillage vert en valorisant les structures de végétations linéaires existantes, en particulier le long des cours d'eau et des espaces associés aux voiries.
- considérant que la végétalisation de cette coulisse est réduite au strict minimum dans la demande, que l'alignement de peupliers est maintenu sur la section est, et qu'aucune plantation n'est prévue du côté ouest, qu'il y aurait lieu d'en prévoir la plantation à l'aide d'essences adaptées et selon les recommandations du BKP en la matière, et de prévoir suffisamment de distance par rapport aux murs de clôture pour assurer une bonne croissance des arbres ;
- considérant les principes du BKP pour la zone « Avant-Port et Schaerbeek Formation » de créer une nouvelle connexion transversale qualitative reliant l'itinéraire RER canal sur la Chaussée de Vilvorde associé à un point d'arrêt et de repos 'point de vue' vers le pont Buda ;
- considérant l'accord de coopération Buda+ qui souligne l'intérêt supra local de cette connexion comme tremplin pour relier plusieurs itinéraires régionaux ;
- considérant l'initiative 'Border Buda' portée par les communes de Machelen, Vilvorde et la Ville de Bruxelles de faire de la zone de transit Buda un lieu de connexion et de rencontre, où les déplacements actifs sont encouragés par l'utilisation des connexions piétonnes et cyclistes ;
- considérant l'objectif principal du schéma directeur de Haren de désenclaver l'ancien noyau villageois en développant un réseau d'itinéraires piétons et cyclables ;
- considérant le plan de maillage à développer et le vademecum des chemins et sentiers de Haren qui classe le tronçon à développer dans la catégorie 'interquartier/humide' (voir annexes) ;
- considérant que la commission de concertation déplore le fait que l'aménagement de la connexion cyclo-piétonne proprement dite ne soit pas non plus prévue dans la présente demande, qu'il y a lieu de s'assurer que son aménagement soit rendu possible ultérieurement conformément à l'ambition n° 4 du BKP et aux intentions régionales et supra-régionales en la matière ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir l'accès public de cette connexion ;
- considérant que la zone enherbée longeant les berges de la Senne permet de respecter le recul de 4,00 m imposé par rapport à la crête de berge ;
- considérant que la demande déroge également à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que certaines toitures non accessibles de plus de 100 m² ne sont pas végétalisées à savoir la toiture du hangar, des locaux administratifs et de l'auvent accolé ;



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: 02/02/2022

- considérant cependant que la toiture du hangar est pour l'essentiel revêtue de panneaux photovoltaïques et de lanterneaux, que par ailleurs, cette végétalisation impliquerait des surcharges difficilement compatibles avec l'économie recherchée pour les structures industrielles, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Gestion des eaux pluviales

- considérant que le site présente la particularité de ne pas être directement raccordable au réseau d'égout,

- considérant que la demande prévoit le rejet des eaux pluviales vers la Senne ;

- considérant que pour cette raison un système d'épuration spécifique par zone est mis en place, proposant un rejet des eaux vers la Senne après traitement et/ou filtration ; qu'à cet effet différents systèmes sont mis en place :

- Des unités d'épuration biologique (mini-stations d'épuration individuelles) pour les eaux usées domestiques
- Des citernes de récupération des eaux de pluie non polluées (toitures) en vue de leur réutilisation
- Des débourbeurs et séparateurs d'hydrocarbure pour les eaux de pluie potentiellement polluées ruisselant sur les dalles de sol
- Une épuration locale des zones de travail susceptibles de générer un risque de pollution plus élevé, égouttées vers un séparateur d'hydrocarbure

- considérant que ces différentes installations sont reliées à une chambre de visite par zone avant rejet dans la Senne ;

- considérant qu'en raison des activités polluantes prévues sur le site, les systèmes d'épuration proposés pour les eaux non-domestiques ne garantissent pas le respect des normes de rejet en eaux de surface en tout temps ;

Circulation et accès :

- considérant que la zone nord(-ouest) est directement accessible via la Digue du Canal, que son accès depuis Bruxelles peut se faire soit à partir du pont Van Praet via la chaussée de Vilvorde et le pont de Buda, soit via l'avenue de Vilvorde la chaussée de Buda et la Digue du Canal ;

- considérant que la zone sud(-est) est directement accessible depuis l'avenue de Vilvorde via un accès unique créé à la limite ouest de la zone, permettant l'entrée et la sortie des camions ; qu'un deuxième accès faisant office de sortie de secours et/ou d'accès pour les services d'urgence est prévu à l'est de cette zone ;

- considérant que l'accès au site pour les poids lourds depuis Bruxelles se fait de ce côté moyennant un demi-tour au niveau de l'entrée d'Aquiris, que la sortie vers Vilvorde nécessite de longer l'avenue de Vilvorde vers Bruxelles sur environ 1 km avant de pouvoir faire demi-tour ;

- considérant que l'aménagement prévu permet de gérer en interne les files d'attente des camions, limitant ainsi les risques d'encombrement sur l'espace public ;

- considérant que la vision d'un tourne-à-gauche sur l'avenue de Vilvorde en provenance de Bruxelles, bien que validée sur le principe (et sous conditions) par Bruxelles-Mobilité, est mentionnée à titre indicatif dans la présente demande de permis d'urbanisme et devrait faire l'objet d'une demande de permis spécifique (soumise à rapport d'incidences) le cas échéant ;

Enseignes :

- considérant que la demande prévoit le placement de 6 dispositifs d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne réparties à la périphérie du site, à savoir :

- une enseigne n° 1 de 4,00 m x 2,75 m à proximité immédiate de l'accès principal avenue de Vilvorde ;



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: 02/02/2022

- une publicité associée à l'enseigne n°2 de 4,00 m x 2,75 m perpendiculaire à la précédente, sur le retour latéral de maçonnerie du côté gauche sur l'avenue de Vilvorde
- une publicité associée à l'enseigne n° 3 de 4,00 m x 2,75 m sur le retour latéral de maçonnerie du côté droit sur l'avenue de Vilvorde
- une enseigne n° 4 de 12,40 m x 4,15 m sur le pignon du hall de stockage côté Digue du Canal ;
- une publicité associée à l'enseigne n°5 de 4,00 m x 2,75 m sur le mur périphérique à proximité immédiate de l'accès principal côté Digue du Canal
- une publicité associée à l'enseigne n° 4 de 4,00 m x 2,75 m sur le mur périphérique à proximité immédiate de l'accès secondaire côté Digue du Canal

- considérant que ces dispositifs sont conformes aux prescriptions du RRU en la matière et permettent de signaler l'activité ;

- considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent, moyennant modifications, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- ne pas étendre l'activité à la zone du quai en dehors des opérations ponctuelles de transbordement (pas de stockage sur le quai) ;
- étudier la possibilité d'y intégrer des aménagement végétaux le long de la limite avec la Digue du Canal, permettant de renforcer le maillage vert le long de la limite ouest de la parcelle ;
- revoir le tracé du chemin au raccord de la coulisse avec la berge du côté sud afin de pallier aux problèmes de visibilité dans l'angle ;
- prévoir la plantation de la coulisse à l'aide d'essences adaptées et selon les recommandations du BKP en la matière, prévoir suffisamment de distance par rapport aux murs de clôture pour assurer une bonne croissance des arbres ;
- vérifier la compatibilité des aménagements et le tracé du chemin avec la réalisation ultérieure d'une réelle connexion cyclo-piétonne de 3,50 m de large, répondant à l'ambition n° 4 du BKP et aux intentions régionales et supra-régionales en la matière ;
- garantir l'accès public de cette connexion ;
- revoir le système d'épuration proposé pour les eaux non-domestiques de manière à garantir le respect des normes de rejet en eaux de surface en tout temps.



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