



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R618/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Rembrandt 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Kok - Lambotte

Objet / Betreft: transformer l'intérieur d'une maison unifamiliale; démolir la lucarne (construite sans permis d'urbanisme) dans le pan arrière de la toiture; créer une terrasse dans le pan avant de la toiture; augmenter l'annexe en façade arrière le long du mitoyen de gauche; mettre en conformité les changements de châssis en façade avant; transformer la façade arrière ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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 – 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 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.);
- vu l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 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 09/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer l'intérieur d'une maison unifamiliale ; démolir la lucarne (construite sans permis d'urbanisme) dans le pan arrière de la toiture; créer une terrasse



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: 29/03/2022

(tropézienn) dans le pan avant de la toiture; augmenter l'annexe en façade arrière le long du mitoyen de gauche; changer les châssis en façade avant (mise en conformité); transformer la façade arrière ;

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/10/1925 (réf. P.U. TP32017) ayant pour objet « transformation de la propriété » ;
- considérant que l'étude des archives du bien indique qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec une annexe en façade arrière ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que ce dernier le décrit comme suit : « Deux maisons différenciées de style éclectique, conçues en 1896 en ensemble avec les n°s 16 rue Rembrandt et 22 rue Léonard de Vinci, un bâtiment d'angle d'inspiration néoclassique. Au n° 14, travée unique aux étages. Le premier pourvu d'une logette de plan trapézoïdal à l'origine, transformée en balcon à garde-corps en fonte en 1925, le second sous toiture en pavillon, surhaussé avec déplacement de la corniche la même année. Frise d'entablement ponctuée de pointes de diamant. Baie d'imposte de la porte garnie d'un vitrail. » ;
- considérant que l'étude des photos aériennes du bien indique la présence d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture ; que cette lucarne n'est pas datable en ce que le bien se trouve à proximité de l'école royale militaire, ne permettant pas de voir les vues aériennes du bien ; que cependant la lucarne n'apparaît pas sur les plans de la situation de droit ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (toiture – profondeur et hauteur) ; dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ; dérogation à l'article 14. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (toitures) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne les transformations intérieures ;

- considérant que le bien se compose actuellement comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : pièces de vie et cuisine donnant accès au jardin ;
 - premier étage : 1 chambre avec bureau et une salle-de-douche ;
 - deuxième étage : un studio ;
 - espace sous toiture : un studio ;
 - considérant que le projet prévoit de revenir à la situation initiale du bien : une maison unifamiliale ;
 - considérant qu'en situation projetée le bien se compose comme suit :
 - sous-sol : caves/rangement
 - rez-de-chaussée : pièces de vie ;
 - premier étage : une chambre de 18m² avec dressing attenant et salle-de-bain ;
 - deuxième étage : une chambre de 18m² avec dressing et salle de douche ;
 - espace sous toiture : une chambre de 19m² avec salle de douche ;
- considérant que le logement ainsi créé répond aux normes imposées par le R.R.U Titre II, en ce qui concerne les hauteurs sous plafond, les superficies planchers nettes et les surfaces éclairantes nettes ;

En ce qui concerne les travaux structurels ;

- considérant qu'afin de réaménager l'intérieur du bien, le projet prévoit des démolitions structurelles ; qu'au niveau du rez-de-chaussée les murs porteurs sont démolis et remplacés par des poutres afin de créer une pièce de vie ouverte ;
- considérant que le projet prévoit également la démolition de toutes les cheminées ;



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: 29/03/2022

- considérant qu'en façade arrière, l'escalier donnant accès au jardin depuis la cuisine d'origine est déplacé le long du mur mitoyen de gauche ; que cela n'entraîne pas de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que le projet prévoit de démolir et reconstruire tous les planchers ;
- considérant qu'en façade arrière le long du mitoyen de gauche le projet prévoit d'augmenter l'annexe afin de créer la salle-de-douche de la chambre ;
- considérant que l'augmentation du volume ne déroge pas en profondeur au R.R.U Titre I article 3 et est conforme à l'article 6 relatif à la hauteur des toitures pour les annexes ;
- considérant que le projet prévoit de démolir la toiture existante ;
- considérant que la toiture est reconstruite en créant une terrasse tropézienne dans le pan avant de la toiture ;
- considérant que la terrasse tropézienne induit une dérogation au R.R.U Titre I article 6 (toiture-éléments techniques), en ce que le projet prévoit de placer un garde corps pour garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que la rue présente une largeur d'à peu près 9 m façade à façade ; que l'utilisation de cette terrasse en soirée pourrait engendrer des nuisances sonores ;
- considérant de plus que la terrasse tropézienne induit une dérogation au RGBQ, article 14 ;
- considérant que ce dernier prévoit que « Art. 14. § 1er. Les constructions doivent être recouvertes par un toit à deux versants qui s'inscrit dans un gabarit de toiture limité par : 1° un plan horizontal de base passant par la corniche ; 2° une pente comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale ; 3° une ligne horizontale de faite parallèle à la façade à rue et située au maximum à 5,50 mètres au-dessus du plan horizontal de base. A partir d'un gabarit prescrit d'un rez-de-chaussée plus 5 étages, un toit plat peut être autorisé. § 2. Les toits brisés (dits toitures à la "Mansard") sont autorisés. Le brisis ne peut cependant pas avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 2 mètres ; de même, le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du nu de la façade. Par ailleurs, le terrasson doit avoir une pente inférieure à 45°. »
- considérant que la forme de la toiture en façade avant ne s'intègre pas à l'esthétique de la façade avant ;
- considérant qu'il n'y a pas lieu de créer cette terrasse ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que la démolition de la toiture entraîne la perte de la situation de droit de cette toiture ;
- considérant que la nouvelle toiture entraîne une dérogation au R.R.U Titre I, articles 4 et 6 (toiture – profondeur et hauteur), en ce que la nouvelle toiture dépasse le profil mitoyen le moins haut (droite) de plus de 3m ; elle dépasse également en façade arrière le profil mitoyen le plus haut (gauche) ;
- considérant que la nouvelle toiture ne s'intègre pas dans le cadre bâti ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver la toiture existante, qu'il est acceptable de créer une lucarne répondant aux normes imposées par le R.R.U en façade arrière afin de pouvoir exploiter l'espace sous toiture du bien ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet prévoit également de démolir la lucarne en façade arrière ; que cette dernière a été construite sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ;

En ce qui concerne l'esthétique ;

- considérant que le projet prévoit de revoir la façade arrière du bâtiment ; que les baies des pièces de vie sont agrandies ; que les baies des salles d'eau sont rétrécies mais permettent tout de même une aération correcte des pièces humides ;
- considérant qu'en façade avant la nouvelle toiture ne s'intègre pas en ce qu'elle sera perceptible depuis la rue, ce qui impacte la cohérence historique de la façade ;
- considérant que le projet prévoit de conserver les éléments patrimoniaux 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: 29/03/2022

- considérant que la porte d'entrée en conservée mais repeinte en anthracite ;
- considérant qu'une des vitres a été obstruée par un panneau opaque ; qu'il y a lieu de restituer le vitrage sur base des autres encore en place ;
- considérant que le projet prévoit des châssis en aluminium de teinte anthracite ;
- considérant que les châssis entraînent une dérogation au RGBQ, article 21 ;
- considérant que le RGBQ 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 les meneaux et croisillons des baies vitrées sont conservés ;
- considérant néanmoins que les divisions carrées, la couleur et le matériau mis en œuvre ne s'intègrent pas à la façade de bâtiment ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir du bois de ton naturel ;
- considérant que seuls 2 permis ont été octroyés pour le bien : celui d'origine en 1896 (TP 20116) et celui modificatif de 1925 (TP 32017) ; que les plans d'origine ne figurent pas les châssis, ceux-ci sont bien présents sur les plans de 1925 ; De plus, les photos présentent dans l'inventaire du patrimoine architectural, montrent les châssis en 2010 avant modification ;
- considérant que l'on constate une différence entre le dessin de 1925, suite à la suppression du bow-window, et la photo de 2010 ; qu'il est probable que les plans n'aient pas été mis en œuvre exactement tels que dessinés ;
- considérant qu'il y a lieu de se baser sur la photo de 2010 pour proposer des châssis plus respectueux des modèles d'origine (moultures, divisions, proportions, formes, matériaux, ...) ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que les modifications des cloisons risquent d'impacter les décors intérieurs ;
- considérant qu'il y a lieu de veiller à maintenir la cohérence des moulurations ;
- considérant qu'il convient également de maintenir la cage d'escalier, sa rambarde et le granito au sol au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit la suppression systématique des cheminées et de leurs manteaux, ce qui est regrettable ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver les cheminées et leurs manteaux ;
- considérant qu'il y a lieu de noter que la conservation d'une maison unifamiliale est appréciable ;
- considérant néanmoins que les interventions sur l'esthétique du bien ne s'intègre pas à ce bien de style éclectique ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'esthétique ;
- 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 :

- **maintenir le versant avant de la toiture dans sa forme existante ;**
- **veiller à maintenir la cohérence des éléments de décor et des espaces du rez-de-chaussée ;**
- **maintenir la cage d'escalier, sa rambarde, le granito au sol au rez-de-chaussée et les planchers ;**
- **conserver les cheminées et leurs manteaux ;**
- **restituer le vitrage obstrué de la porte sur base des autres encore en place ;**
- **prévoir un ton blanc pour la porte d'entrée ;**
- **se baser sur la photo de 2010 pour proposer des châssis plus respectueux des modèles d'origine (moultures, divisions, proportions, formes, matériaux, ...) ;**

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J655/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jenneval 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sébastien Blandin

Objet / Betreft: démolir et reconstruire les annexes en façade arrière au sous-sol et rez-de-chaussée;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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:

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGBQ) ;
- vu l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire les annexes en façade arrière au sous-sol et rez-de-chaussée ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/09/1899 (réf. P.U. TP12810) ayant pour objet « édifier cet 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: 29/03/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/05/1913 (réf. P.U. TP46341) ayant pour objet « exhausser l'annexe de deux étages » ; que cette demande de permis d'urbanisme n'a pas été mise en œuvre ;
 - considérant dès que les archives du bien indiquent que le bien a été construit comme une maison unifamiliale avec des annexes au rez-de-chaussée et un premier étage, ainsi qu'un débarras au deuxième étage le long du mitoyen gauche ;
 - considérant qu'en date de 22/11/2019 des renseignements urbanistiques ont été émis par la Ville de Bruxelles ; que ces derniers indiquent « Selon la documentation en notre possession et ces permis le bien comprend du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact. » ;
 - considérant que la liste des habitants par adresse indique l'existence de 4 logements occupés de manière continue avant 1993 ;
 - considérant qu'un courrier établi par la Ville de Bruxelles en date du 19/12/2007 indique que le rez-de-chaussée et le sous-sol constituent un logement, que dans les niveaux supérieurs chaque étage accueille un logement, soit un total de 4 logements ;
 - considérant dès lors que l'étude des documents indiquent que le bien se compose actuellement en situation de droit de 4 logements ;
 - considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que ce dernier le décrit comme suit : « *Maison de style éclectique, de composition asymétrique, conçue en 1899 par l'architecte Henri Caron-Debecker, qui signe à droite de la fenêtre du rez-de-chaussée. Élévation de pierre blanche, rehaussée de pierre bleue. Fenêtres pour la plupart à arc surbaissé et clef. Porte à corniche sur consoles, sous imposte à ailerons. Bossages rustiques dans le soubassement. Garde-corps galbés en fonte en travée principale, ceignant des balcons de taille dégressive aux étages. Corniche sur consoles à triglyphes. Huisserie conservée aux deux premiers niveaux. Jour et baie d'imposte ornés d'un vitrail.* »
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - 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 « square Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston » situé Square Ambiorix 0 depuis le 14/07/1994 ;
- et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
 - considérant que le projet porte sur l'appartement situé au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
 - considérant que ce dernier se compose en situation de fait au niveau du rez-de-chaussée des pièces de vie et d'une première chambre et au niveau du sous-sol d'une chambre avec dressing et espace salle de bain et d'un espace cave ;
 - considérant que le volume en situation de fait correspond à la situation de droit ;
 - considérant que le projet prévoit de démolir l'escalier ne façade arrière donnant accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;
 - considérant qu'à la place le projet prévoit de reconstruire une annexe sur tout le long du sous-sol ;
 - considérant que la profondeur est augmentée de 3m83 ;
 - considérant que cela est fait dans le but de réorganiser la pièce de nuit situé au sous-sol et d'ajouter un espace d'eau ;
 - considérant que le sous-sol se compose désormais comme suit : une chambre, un bureau et un dressing donnant accès à une première salle de douche ; qu'à la place de l'ancienne cave se trouve désormais une deuxième salle de douche accessible directement depuis le nouvel escalier reliant le rez-de-chaussée au sous-sol ;



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: 29/03/2022

- considérant que la nouvelle annexe entraîne une dérogation au R.R.U Titre I article 4 (relatif à la profondeur), en ce que la nouvelle annexe dépasse de plus de 3 mètres les profils mitoyens les moins profond ;
- considérant que la nouvelle annexe n'entraîne pas la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant qu'un espace jardin est conservé ; qu'elle vient se placer sur l'ancienne cour qui imperméabilisait déjà cet espace ;
- considérant que la nouvelle annexe permet de créer une chambre bénéficiant de lumière naturelle augmentant le confort des habitants ;
- considérant que les normes d'habitabilité de cet espace de vie sont respectées (R.R.U Titre II) ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'intervenir sur la façade avant du bâtiment ; que tous les travaux sont non visibles depuis l'espace public ;
- 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.

La dérogation au R.R.U Titre I article 4 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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L971/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Liserons 10 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Joël - Mélanie Duponcelle - Queiras

Objet / Betreft: démolir une véranda en façade arrière; construire une annexe afin de créer un jardin d'hiver; créer une terrasse sur toiture plate;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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):

3

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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) (n°50-30,50-31 « Quartier de l'avenue de versailles », approuvé le 07/04/1969)
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction de villas isolées ou jumelées au P.P.A.S ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/02/2022;
- considérant que la demande vise à démolir une véranda en façade arrière; construire une annexe afin de créer un jardin d'hiver; créer une terrasse sur toiture;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/07/2021 (réf. P.U. L863/2020) ayant pour objet « construire une véranda (travaux déjà réalisés) » ;



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: 29/03/2022

- considérant que l'analyse des archives indique que le bien est une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le projet prévoit de réaménager le grenier en grenier et espace « salle-de-jeux » ;
- considérant que la cage d'escalier est remplacée ;
- considérant que ces espaces présentent une hauteur sous plafond de 2m20 ; qu'il y a lieu de les conserver en pièce non-habitable ;
- considérant que le projet prévoit de démolir la véranda située en façade arrière à gauche ;
- considérant que le projet prévoit de reconstruire un salon d'hiver au même endroit ;
- considérant que la profondeur de la nouvelle annexe est de 4m21 et la largeur de 6m10 ;
- considérant que la hauteur est de 3m47 ;
- considérant que le projet déroge au PPAS Quartier Versailles I Art.3 : implantation, en ce que la distance entre la façade postérieure et la limite séparative de fond des parcelles est inférieure à 8m, c'est-à-dire de 6,01m ;
- considérant cependant que la profondeur maximale de construction de 15m n'est pas dépassée (15m) ;
- considérant que la superficie réservée au jardin reste supérieure à 1/6^{ème} de la parcelle (déduction faite de la surface de la zone de recul) ;
- considérant que cette construction n'implique pas de modification des murs mitoyens ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que la dérogation au PPAS Quartier Versailles I Art. 3 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au PPAS Quartier Versailles I Art.5 : toiture, en ce que la pente de la toiture de l'annexe est inférieure à 20° ; que le projet prévoit une toiture plate ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction secondaire, située à l'arrière de la maison ;
- considérant qu'une pente de 20° ne permettrait pas de bénéficier d'une hauteur sous plafond suffisante dans le salon d'hiver
- considérant dès lors que la dérogation au PPAS Quartier Versailles I Art. 5 est acceptable ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont un crépis isolant de ton blanc, des châssis triple vitrage en aluminium ton anthracite ;
- considérant que le projet prévoit également la construction d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
- considérant que la terrasse est accessible depuis la chambre 1 ;
- considérant que la terrasse entraîne une dérogation au PPAS Quartier Versailles I Art. 23, en ce que les balcons et terrasses établis en façade postérieure ne peuvent excéder une saillie de plus d'1m75, que la saillie de la terrasse est de 4m21 ;
- considérant que la terrasse déroge également au R.R.U Titre I article 6 (éléments techniques), en ce que les garde-corps en verre de la terrasse ne sont pas inclus dans le volume du bâtiment ; que néanmoins ils sont obligatoires afin de garantir la sécurité ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale ; que la maison bénéficie déjà d'un espace jardin important ;
- considérant que cette terrasse est susceptible de générer des vues plongeantes vers la propriété de gauche mais également vers la propriété se situant en fond de parcelle ;
- considérant que cette terrasse est susceptible d'impacter négativement le caractère privatif des différentes unités jouxtant la parcelle ;
- considérant qu'il y a lieu de réduire la terrasse à l'alignement du rez-de-chaussée et de prévoir une toiture verte sur le reste de la toiture ;
- considérant dès lors que les dérogations au PPAS et au R.R.U, en ce qui concerne la terrasse du 1^{er} étage arrière, ne sont pas acceptables ;



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: 29/03/2022

- 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 :

- réduire la terrasse à l'alignement du rez-de-chaussée et de prévoir une toiture verte pour le reste de la toiture plate ;

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 PPAS, articles 3 et 5 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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1027/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 28 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ibrahim El Ouahi

Objet / Betreft: construire une maison bi-familiale au sein d'un lotissement référencé AN1596 "Versaille", sur le terrain lot n°8

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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):

4 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 Permis de lotir (P.L. AN 1596 : lot n°3, délivré le 18/06/2010) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande vise à construire une maison bi-familiale au sein d'un lotissement référencé AN1596 "Versaille", sur le terrain lot n°8 ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/02/2022 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février au 10 mars 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 ;
- vu l'absence de réaction lors de l'enquête publique ;
- vu l'avis de VIVAQUA daté du 10/03/2022 référencé IN1331355 précisant les prescriptions à suivre lors de la délivrance du permis d'urbanisme ;
- considérant qu'un courrier sollicitant l'avis du Service Incendie a été envoyé en date du 17/02/2022



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: 29/03/2022

- et qu'à ce jour l'avis de nous a pas été transmis ;
- considérant que l'avis de la commission de concertation qui suit est sous réserves de la réception de l'avis du SIAMU et des éventuelles adaptations qu'il nécessite ;
 - considérant que les caractéristiques des lieux et de la situation existante font apparaître les caractéristiques suivantes :
 - la parcelle visée par la demande est située dans un permis de lotir ;
 - le permis de lotir prévoit 38 lots avec création de voirie ;
 - la voirie a été mise en oeuvre ;
 - certaines parcelles sont en cours de mise en œuvre des permis récemment octroyés ;
 - la parcelle concernée par la demande est destinée à être mitoyenne coté latéral droit ;
 - considérant que le programme visé par la demande porte sur la création d'une maison bi familiale ;
 - considérant que l'affectation proposée (maison bi-familiale) pour le lot 8 est conforme à l'article 2 des prescriptions littérales du P.L ;
 - considérant que l'implantation de la nouvelle construction est prévue avec une zone de recul de 6m et une profondeur de 12m, pour une façade à rue de 7 mètres ainsi qu'une pente de garage de 4%, conforme à l'article 2 des prescriptions du P.L ;
 - considérant que le projet présente un gabarit de 3 niveaux (rez + 2 étages) surmontés d'une toiture à double versants avec une lucarne sur chaque versant, 3 façades, conforme à l'article 4 des prescriptions du P.L ;
 - considérant que la demande prévoit une unité de logement disposé en triplex entre le rez-de-chaussée, le 1^{er} et 2^{ème} étage (3 chambres) et une seconde unité de logement disposé en duplex entre le 2^{ème} et 3^{ème} sous combles (3 chambres), ainsi que des caves et communs en sous-sol et un garage au rez-de-chaussée ;

En matière de dérogation au P.L et RB (implantation et gabarit)

- considérant que la demande telle qu'introduite sollicite une dérogation à l'article 4 du permis de lotir qui prescrit un garage par unité de logement, alors que le projet vise deux unités de logements et un garage ;
- considérant que l'option retenue par le projet vise la création d'un garage pour un véhicule, permettant de ce fait de privilégier l'aménagement du rez-de-chaussée à des fonctions résidentielles ;
- considérant que le projet prévoit un local fermé au sous-sol permettant le rangement de 6 vélos et qu'il est accessible depuis une volée d'escalier reliant le rez au sous-sol ;
- considérant que le quartier est répertorié en zone C au RRU ;
- considérant que le permis de lotir est récent et que la prescription vise à ne pas encombrer la voie publique par un stationnement intempestif ;
- considérant cependant qu'au regard des dimensions de la parcelle et de la proposition d'une maison bi familiale dotée d'un local vélos proportionnel au nombre de chambres prévues par le projet et privilégiant le développement des espaces de vie au détriment d'un garage, sont des motifs recevables pour accorder la dérogation à l'article 4 du P.L ;
- considérant que la demande prévoit d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales enterrée dans la zone de cour et jardin ;
- considérant que l'emplacement de la citerne tel que proposé présente une dérogation aux article 3 et 7 du permis de lotir qui proscrit toute construction en sous-sol hors de la zone bâtissable ainsi que dans la zone de cour et jardin ;
- considérant que l'option d'installer la citerne enterrée dans la zone de cour et jardin, permet d'y accéder facilement en cas d'entretien, réparation sans empiéter sur des ouvrages périphériques ;
- considérant que les dimensions de la citerne étant relativement réduites et son emplacement ponctuel, elle n'est pas de nature à entraver la perméabilité du sol du jardin et que la percolation des eaux pluviales est assurée tout autour de la citerne ;



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: 29/03/2022

- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et que la présence d'une citerne d'eau pluviale est imposée par le Titre I du RRU, article 16 ;
- considérant que l'article 10 du permis de lotir impose une citerne d'eau de pluie avec un raccord à un robinet extérieur pour l'arrosage des jardins ;
- considérant que les dérogations aux articles 3 et 7 du P.L sont accordées ;
- considérant que le projet prévoit en façade arrière, une terrasse au rez-de-chaussée et un balcon au 2^{ème} étage ;
- considérant que le balcon projeté est situé à l'angle de la façade arrière et de la façade latérale et présente une saillie d'1 mètre ;
- considérant que la saillie de ce balcon se situe hors de la zone bâtissable définie par le P.L et dès lors présente une dérogation à l'article 3 du P.L et qu'elle dépasse la profondeur limitée à 0.70m par le titre XII, art. 73 du R.B ;
- considérant que la création d'un balcon au 2^{ème} étage permet de doter le duplex situé aux étage d'un espace extérieur privatif de 7.9m² avec une orientation sud-ouest ;
- considérant que le dépassement de la limite établie par le RB est de 0.30m et qu'elle pourrait être acceptée sans dépasser 1.00m indiquée sur les plans ;
- considérant que le balcon projetée au 2^{ème} étage est à une distance latérale de 3.44m de la limite mitoyenne et à 1.90m de la limite mitoyenne droite ;
- considérant dès lors que la saillie respecte les servitudes de distance établies par le Code Civil tel que le préconise l'article 6 du P.L ;
- considérant dès lors que la dérogation au titre XII art.73 du R.B peut être accordée ;
- considérant que le balcon projeté au 2^{ème} étage arrière peut être accepté avec les dérogations aux articles 3 du P.L pour les motifs exposés ci-dessus ;
- considérant que le niveau de la terrasse prévue au rez-de-chaussée est plus bas que le niveau du jardin de 0.43m ;
- considérant dès lors que la terrasse et le balcons prévus ne sont pas de plain-pied avec le jardin est dès lors présentent une dérogation à l'article 6 du P.L qui prescrit que les terrasses autorisées en façade arrière sont de plain-pied avec le jardin ;
- considérant que la terrasse projetée au rez-de-chaussée arrière présente une différence de niveau de +/-0.43m plus bas que le niveau du jardin ;
- considérant que le jardin présente une déclivité de +/-2% vers la maison ;
- considérant que le projet prévoit une implantation du rez-de-chaussée qui se conforme aux prescriptions de l'article 3 du P.L qui ne permet pas de le prévoir plus haut que projeté ;
- considérant que la terrasse est prévue légèrement plus bas que le niveau du rez-de-chaussée afin de garantir l'étanchéité et tout problème d'infiltration ;
- considérant que le balcon prévu au 2^{ème} étage n'est bien évidemment pas de plain-pied avec le jardin ;
- considérant que la terrasse et le balcon tels que projetés au rez-de-chaussée et 2^{ème} étage arrière peuvent être acceptés pour les motifs techniques et d'usage détaillés ci-dessus avec les dérogations à l'article 6 du P.L ;

Gestion des eaux pluviales :

- considérant que l'aménagement des abords de la construction prévoit une terrasse en façade arrière et une allée latérale prévues en revêtement imperméables ;
- considérant que le projet prévoit une citerne d'eau pluviale enterrée à une profondeur de plus d'1.50m pour une capacité de 5000 litres et qu'elle est directement raccordées à l'égout ;
- considérant qu'il conviendrait d'adjoindre à la citerne d'eau pluviale un système d'infiltration du trop-plein in situ de manière à ne pas surcharger les égouts en cas de fortes précipitations et de privilégier l'infiltration du trop-plein au sein de la parcelle ;



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: 29/03/2022

- considérant qu'il conviendrait de prévoir un revêtement semi perméables au minimum pour l'allée latérale de manière à favoriser le ruissellement des eaux pluviales au sein de la parcelle ;

Considérations générales :

- considérant que les deux unités de logements proposées sont pourvus d'espaces extérieurs, soit un jardin privatif pour le triplex et un balcon pour le duplex ;
- considérant que l'accès aux personnes à mobilité réduite est garanti au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que le revêtement des façades proposé est un parement en briques de ton beige clair, avec des châssis en aluminium de ton beige/brun, la toiture est couverte de tuiles en terre cuite de ton brun foncé, la lucarne en panneaux fibres-ciment de ton beige/brun, les garde-corps métalliques de même ton que les châssis ;
- considérant que ces matériaux sont conformes aux prescriptions du P.L ;
- considérant de ce qui précède, moyennant l'adaptation du projet aux conditions mentionnées ci-dessous, 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 dispositif pour gérer le trop-plein de la citerne d'eau pluviale in situ ;
- prévoir un revêtement semi-perméable pour l'allée latérale ;
- sous réserve de l'avis du SIAMU et des éventuelles adaptations qu'il nécessite ;

Les dérogations au R.B titre XII art.73 et au permis de lotir, art. 3, 4, 6, 7 des prescriptions du P.L en ce qui concerne, la saillie, les terrasses de plain-pied avec le jardin, 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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L651/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Louvain 254 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Benoit Toulouse

Objet / Betreft: construire une lucarne en façade arrière, créer une ouverture dans un mur porteur et agrandir une baie de porte (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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):

5

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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- 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 la demande a été introduite en date du 17/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire une lucarne en façade arrière, créer une ouverture dans un mur porteur et agrandir une baie de porte (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;



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: 29/03/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/05/2021 (réf. P.U. L87/2020) ayant pour objet "changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en maison unifamiliale, isoler la façade avant et arrière et remplacer l'ensemble des châssis" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (éclairage des locaux sous toiture) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, à savoir l'ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière ;
- considérant que cette lucarne est prévue en ardoise avec une menuiserie en PVC de ton gris foncé ;
- considérant qu'elle s'étende sur les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - lucarnes) en ce que la lucarne dépasse le profil de la toiture de 2.10m ;
- considérant que le projet déroge également au R.G.B.Q., art.24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que la largeur de la lucarne ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture ;
- considérant qu'elle est créée dans le pan arrière de la toiture et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant qu'elle est placée à 0.90m et 0.75m de distance des limites mitoyennes ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que le volume projeté en toiture permet d'aménager une chambre supplémentaire dans le grenier ;
- considérant que la chambre est conforme au titre II du RRU ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.6 et au R.G.B.Q., art.24 (éclairage des locaux sous toiture) sont acceptables ;
- considérant qu'une ouverture dans le mur porteur du sous-sol a été créée afin d'accéder à la chaufferie ;
- considérant qu'un nouvel escalier a été placé afin d'accéder au grenier et une ouverture plus large a également été créée permettant d'accéder à la chambre située en façade avant dans les combles ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 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 à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et au R.G.B.Q., art.24 (éclairage des locaux sous toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1131/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Craetveld 53 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THOMAS & PIRON HOME - S.A.

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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:

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 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 zones vertes et en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale de 243m² ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - 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: 29/03/2022

- 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)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet de maison unifamiliale se développe comme suit :
 - Rez : garage et buanderie , hall d'entrée, hall avec accès escalier et wc, cuisine et salle à manger 29m².
 - 1er : salon 15 m², hall 11m², wc, bureau 17m²
 - 2ème : 2 chambres (17m²+15m²), salle de bain
 - sous toiture : 1 chambre 32m²

En ce qui concerne le gabarit et l'implantation :

- considérant que le demandeur est également propriétaire du bien de gauche sis au n°49 ;
- considérant que ce bien propose un gabarit de 3 niveaux surmontés d'une toiture plate ;
- considérant que le bâtiment projeté comporte 3 niveaux surmontés d'une toiture à versant ;
- considérant que la parcelle située à droite du projet, le n°53, dispose d'un retrait latéral, le bâtiment avant étant composé de deux niveaux surmontés d'une toiture à versant et une maison arrière d'1 niveau surmonté d'une toiture à versant ;
- considérant que le rez-de-chaussée s'étend sur une profondeur de 15.63 m à partir de l'alignement ;
- considérant cependant que la façade avant est en retrait de 0.635m de l'alignement ;
- considérant que le bâtiment principal, au 1^{er} étage, s'étend sur une profondeur de 12.63m et se prolonge de 3 m par une terrasse munie d'un brise vue opaque le long du mitoyen gauche et de garde-corps sur son pourtour ;
- considérant qu'une lucarne est également projetée en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit une façade en brique rouge, des châssis et porte de garage en pvc blanc et une toiture en tuiles grises foncée ;
- considérant que le projet ne propose pas de fondation à une profondeur de 2.50m et déroge donc au RB art 40 ;
- considérant également que les murs mitoyens dérogent au RB art 52 en ce que ceux-ci ne sont pas composés de 28cm de brique pleine ;
- considérant qu'au sous-sol, des ventilations sont prévues de l'autre côté de l'axe mitoyen, sur la parcelle du n°53 ;
- considérant que le R.R.U. titre I art 3 prescrit au § 2 que du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne ;
- considérant que ces ventilations doivent donc être prévues dans les limites parcellaires du projet ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 3 (alignement) en ce que la façade avant est placée de biais jusqu' à 63.05 cm en arrière de l'alignement, tout en prévoyant de prolongé le mur mitoyen de droite sur une hauteur d'environ 2m jusqu'à l'alignement ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction l'alignement doit être respecté et que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 4 (profondeur) en ce que le projet dépasse le bien de gauche au rez de 4.67m au lieu de maximum 3m ;
- considérant également qu'au rez-de-chaussée, le long du mitoyen de droite, un système de pompe à chaleur est placé sur la terrasse ;
- considérant qu'il y a lieu de placer cette pompe à chaleur au plus près du bien projeté ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre art 6 en ce que le profil proposé du bâtiment principal dépasse le bien de gauche de 5.12m et le bien de droite (bâtiment avant) de 1.98m ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée surmontée du brise et du garde corps dépasse le profil du bien de gauche de près de 4m ;
- considérant que le profil du bien de droite n'est pas représenté 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: 29/03/2022

- considérant néanmoins qu'il est possible de se rendre compte, via le plan d'implantation, de l'impact de l'extension du rez-de-chaussée et de la terrasse surmontant sur le bien n°53 ;
- considérant qu'effectivement, aux étages, le projet dépasse le profil du bâtiment avant de 4.54m environ
- considérant également que la terrasse proposée au 1er étage n'est pas conforme au code civil ;
- considérant en effet que celui-ci prescrit à l'art 3.132 §1er que :
« Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.
Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen » ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre art 6 (éléments techniques) en ce que les gardes corps dépassent le profil de toiture ;
- considérant de plus que s'agissant d'une maison unifamiliale, disposant déjà d'une terrasse et d'un jardin, une seconde terrasse n'est pas indispensable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre art 6 (lucarnes) en ce que la lucarne prévue en façade arrière dépasse les 2/3 de largeur de la façade en proposant 3.80m au lieu de 3.53m ;
- considérant que la parcelle est étroite et qu'au vu de l'implantation de la parcelle, les possibilités d'aménagement sont limitées ;
- considérant que l'objectif du R.R.U. titre I est d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ; En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée ;
- considérant que sur ce tronçon de rue, seules les maisons R+1 disposent d'une toiture à versant, les autres (max rez+2) disposent de toiture plates ;
- considérant que la proposition d'une toiture à versant est incongrue par rapport au profil global de ce tronçon de rue et déroge de manière très importante ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de la parcelle, la hauteur et la profondeur proposées vont impacter fortement, en terme d'ensoleillement, de vue et de gêne visuelle, la cour et la maison arrière du bien de droite ;
- considérant en conséquence que ces dérogations ne sont pas acceptables

En ce qui concerne l'habitabilité :

- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 10 en ce que la superficie éclairante nette de la chambre 1 atteint 3.23m² au lieu de 3.42m² ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne la composition de la façade :

- considérant le projet propose en façade une brique dans les tons rouges et des baies de châssis composés de trois vantaux en pvc blanc centrés sur la façade ;
- considérant que la composition de cette façade n'est pas harmonieuse et qu'il y aurait eu lieu de proposer un vantail supplémentaire ou d'aligner les baies à la porte de garage et à la porte d'entrée ;
- considérant que le projet comporte trop de dérogations ;
- 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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F18/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 78 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nordine Sehali

Objet / Betreft: modifier les châssis en façade avant (mise en conformité), créer une extension en façade arrière sous l'extension existante et rehausser la toiture de l'extension existante

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol, n° 51-11,11 bis, 12 "Croix de guerre", approuvé le 15/06/1964 (P.P.A.S.);
- 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 au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande initiale visait à remplacer le bardage en zinc de la lucarne initialement prévue par un bardage en fibrociment gris (déjà réalisé), à modifier la division des châssis (déjà réalisé), modifier la teinte des châssis initialement prévu en gris au lieu de blanc (déjà réalisé), à peindre en gris les trumeaux en pierre au rez-de-chaussée (déjà réalisé), à créer une extension en façade arrière, une terrasse sur l'extension et placer une clôture en bois (déjà réalisé);
- considérant que le projet concerne une maison unifamiliale;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme (F6/2014) a été délivré le 25/03/2017 ayant pour objet la rehausse de la toiture d'une habitation unifamiliale;
- considérant également qu'une extension au rez-de-jardin (nommé +1 dans les plans) apparaissant sur les plans délivrés a été réalisée antérieurement;
- considérant que suite à une erreur matérielle, cette véranda n'a pas été reprise dans l'objet de la demande F6/2014;
- considérant cependant qu'elle a bien été délivrée conformément aux plans cachetés du permis d'urbanisme délivré en date du 25/03/2017;
- considérant que l'extension initialement projetée se réalisait par le biais une excavation sous l'extension déjà présente afin de créer une buanderie;



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: 29/03/2022

- considérant qu'une cour anglaise couverte par une terrasse était également prévue dans le prolongement du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'afin de lier le rez-de-chaussée au jardin et à la nouvelle terrasse, un escalier était prévu ;
- considérant que le niveau du jardin est plus haut que celui des biens voisins ;
- considérant par conséquent que la terrasse proposée initialement surplombait les biens contigus ;
- vu l'enquête publique, sur la demande initiale, qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation au RRU titre I art 4 (profondeur) ;
 - dérogation au PPAS n° 51-11,11 bis, 12 "Croix de guerre art 5 et art 7 ;
- vu la réaction à l'enquête publique initiale, portant essentiellement sur les nuisances engendrées par le nombre d'extensions déjà réalisée et la crainte de nouvelles nuisances par les extensions projetées, ainsi que sur la perte d'ensoleillement liée au précédent permis d'urbanisme ;
- considérant également que la réaction porte sur le retrait du mur mitoyen par rapport à l'axe mitoyen ainsi que sur les vues qui sont générées par la nouvelle terrasse ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 09/03/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir : *ne pas prévoir d'extensions en façade arrière* ;
- considérant que le projet initial dérogeait au RRU titre I art 4 en ce que la terrasse, la cour anglaise couverte et l'escalier créés en façade arrière dépassaient les deux biens contigus de 6m à 6.50m ;
- considérant que cette dérogation, en ce qui concerne la terrasse et la cour anglaise, était de nature à engendrer des nuisances envers les biens contigus et qu'il y avait donc lieu de ne pas prévoir de terrasse surplombant les propriétés voisines ;
- considérant que cette dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet initial dérogeait au PPAS art 5 en ce que celui-ci prescrit que les murs œillères, établis exclusivement à partir de la façade postérieure, seront construits en briques, la longueur n'excédera pas 3 m et la hauteur 3,75 m (chaperon compris) ;
- considérant que le projet initial dérogeait au PPAS art 7 en ce que celui-ci prescrit que les clôtures qui seraient établies pourront être des haies vives plantées à 0m50 en retrait de la limite mitoyenne, à moins que de commun accord les deux voisins décident de l'établir sur cette limite, de l'entretenir et de la tailler à frais communs. Dans ce cas, la hauteur sera fixée entre eux, mais elle ne pourra pas dépasser 1m80. au-dessus du niveau du sol pris du côté amont. La base de cette haie de clôture pourra, sur une hauteur de 0m60 à partir du pied, être garnie d'un treillis posé sur piquets. Si, pour retenir des terres, des murets sont nécessaires, ils seront arasés à 0m20 au-dessus du niveau de la terre, côté amont ;
- considérant que le projet initial prévoyait de placer une clôture en panneaux de bois tressés de 1.90m de hauteur par rapport au niveau du jardin ;
- considérant que par rapport à la terrasse surélevée le panneau en bois a une hauteur de 1.15m et que des vues étaient générées vers les voisins ;
- considérant que les dérogations au PPAS art 5 et 7 n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant que le bien a déjà subi de fortes augmentations de volume ;
- considérant qu'à l'origine il s'agit d'une maison r+1+toiture à versant ;
- considérant que le permis d'urbanisme délivré le 25/03/2017 autorise la suppression de la toiture à versant et l'ajout de deux niveaux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/03/2022

- considérant que la demande initiale visait à étendre encore le bien ;
- considérant que le projet initial d'extension, sous l'extension déjà existante ainsi que la création d'une cour anglaise surmontée d'une terrasse générerait des inconvénients dépassant les charges normales de bon voisinage ;
- considérant que la commission de concertation avait donc demandé de maintenir l'escalier d'accès existant entre l'espace enfant et le jardin ;
- considérant qu'en ce qui concerne les modifications en façade avant, la commission de concertation avait fait remarquer qu'il était dommageable que le permis d'urbanisme n'ait pas été respecté ;
- considérant néanmoins que ce tronçon de rue présente une certaine diversité en terme de matériaux et de couleur ;
- considérant par conséquent que les modifications de teintes et de matériaux en façade avant ont été acceptées par la commission de concertation ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 08/12/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
 - 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)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié propose toujours de construire une extension sous la véranda et de rehausser la toiture de cette véranda ;
- considérant que les nouveaux plans ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, mais ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et engendrent des dérogations supplémentaires par rapport au projet initial;
- considérant dès lors que le projet modifié doit être soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant en effet que le projet modifié maintient la demande de construire une salle de bain et une buanderie sous l'extension et propose de rehausser les mitoyens d'1.49m afin de créer une toiture à versant sur l'extension ;
- considérant que la notice explicative mentionne que cette rehausse a pour but d'augmenter la hauteur sous plafond de l'espace enfant et de pouvoir placer des fenêtres de toit afin d'en améliorer l'éclairage ;
- considérant que l'extension proposée en sous-sol dans le projet correspond au rez-de-chaussée des deux biens contigus ;
- considérant qu'en situation existante, le rez-de-chaussée est composé d'un garage, d'un hall d'entrée, d'une salle de bain de 6m² et d'une réserve de 12m² ;
- considérant que le projet propose de conserver le garage, de déplacer la salle de bain afin d'en créer une nouvelle de 5m², de créer un hall supplémentaire de 9m² et une buanderie de 19m² ;
- considérant que cette extension dépasse le profil des deux biens contigus et déroge donc au RRU titre I art 4 ;
- considérant néanmoins que cette extension est placée sous l'extension existante et n'a dès lors que peu d'impact en terme de profondeur ;
- considérant que cette dérogation est par conséquent acceptable ;
- considérant que le PPAS prescrit à l'art 3 que le rez-de-chaussée doit être affecté exclusivement à l'usage de garage et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2 m 20 ;
- considérant qu'en l'occurrence, la hauteur sous plafond de cette extension atteint 2.22m ;



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: 29/03/2022

- considérant que cette dérogation avait été accordée dans le cadre du dossier F6/2014 car minime aux regard de l'amélioration proposée ;
- considérant en outre que l'usage de cet étage n'est plus dédié exclusivement au garage, qu'une salle de bain y est installée ;
- considérant de plus que lors de la commission de concertation, l'architecte a fait part de problème d'humidité ;
- considérant en conséquence qu'il y a lieu de ne pas prévoir de salle de bain au rez-de-chaussée afin de ne pas augmenter la charge d'humidité ;
- considérant en effet un air humide dans le sous-sol provoquera de la condensation et à terme humidifiera encore plus la cave ;
- considérant de plus que cette extension n'est pas construite à l'axe mitoyen mais légèrement en retrait et déroge donc au RRU titre I art 3 ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir que l'extension soit construite à l'axe mitoyen ;
- considérant que la rehausse des mitoyens déroge au R.R.U. titre I art 6 en ce que cette rehausse dépasse le profil des deux biens contigus ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de la parcelle, cette rehausse aura une incidence négative en terme d'ensoleillement sur les deux biens contigus ;
- considérant également que la rehausse des mitoyens est en retrait par rapport à l'axe de ceux-ci et déroge donc au RRU titre I art 3 ;
- considérant que ce retrait est préjudiciable aux deux biens contigus ;
- considérant qu'il y aurait lieu de maintenir la toiture existante et de prévoir d'y placer des lanterneaux ;
- considérant que le projet modifié maintient les panneaux en bois dans le jardin et déroge donc toujours au PPAS art 7 ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale actuellement de 215m² ;
- considérant que le bien a déjà subi de fortes augmentations de volume ;
- considérant que comme mentionné plus haut, qu'à l'origine il s'agit d'une maison r+1+toiture à versant ;
- considérant que le nombre de dérogations est important, que celles-ci ne sont pas toutes acceptables ;
- considérant que le projet modifié, tel que présenté, génère des inconvénients dépassant les charges normales de bon voisinage ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- De prévoir de construire l'extension à l'axe des mitoyens ;
- De prévoir des lanterneaux dans la toiture existante ;
- De ne pas prévoir d'aménager une salle de bain dans l'extension ;
- De prévoir des clotûres conformes au PPAS ;

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 RRU titre I art 4 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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: N580/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Notelaarsstraat 295 - 297 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Agnes Katona

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van handel naar voorziening en wijzigen van de voorgevel op het gelijkvloers

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

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): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 02/06/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 16/02/2022;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van handel naar voorziening en het wijzigen van de voorgevel op het gelijkvloers betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 24/02/2022 tot 10/03/2022 voor volgende motieven: afwijking van art. 15 (materialen voor hoofdbekleding van gevels, zichtbaar vanaf de openbare weg), art. 21 (schrijnwerk) en art. 30 (inplanting / volume / esthetische aard / andere kenmerken) van de A.B.W.;



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: 29/03/2022

- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de Notelaarsstraat een gewestweg is;
- overwegende dat het project geen weerslag heeft op de Notelaarsstraat en dat, bijgevolg, het advies van Brussel Mobiliteit niet vereist is;
- overwegende dat de aanvraag enkel de gelijkvloerse- en de kelderverdieping betreft;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de bestemming te wijzigen van handel naar voorziening (dokterspraktijk gynaecologie);
- overwegende dat er op het gelijkvloers een wachtzaal, een medisch labo, een medisch kabinet voor patiënten onderzoek, een bureau en 2 wc's worden ingericht;
- overwegende dat er in de kelder een bureau, een wc, een stockage en een technisch lokaal worden ingericht;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om in de voorgevel het raam- en deurgeheel te vervangen, binnen de bestaande opening;
- overwegende dat het nieuw schrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, in zwarte poederlak (RAL 9005), met thermopane gelaagd mat glas, en dat de indeling wordt gewijzigd (een deur naar de praktijk met ernaast een raam en een deur naar de woningen);
- overwegende dat er een sokkel en een traptrede in blauwe hardsteen worden toegevoegd aan de inkom van de praktijk;
- overwegende dat de luifel (rolluikkast) wordt vervangen door een vlak alucobond paneel in zwart (RAL 9005) met een uitsprong van 4cm ten opzichte van de gevel;
- overwegende dat de linkse en rechtse zuil (in de gevel) eveneens worden bekleed met alucobond;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 15 (materialen voor hoofdbekleding van gevels, zichtbaar vanaf de openbare weg) en art. 21 (schrijnwerk) van de A.B.W.;
- overwegende dat volgens de A.B.W. (art. 15) de materialen, gebruikt voor de hoofdbekleding van de gevels, zichtbaar vanaf de openbare weg, door hun aard en hun kleur in harmonie moeten zijn met de traditionele bouwwerken bestaande in de wijk;
- overwegende dat volgens de A.B.W. (art. 21) de ramen van bestaande vensters slechts mogen vervangen worden door ramen met dezelfde vormgeving als de originele en schrijnwerk bij voorkeur in hout;
- overwegende dat de voorgestelde vervanging van het schrijnwerk toelaat de thermische isolatie van het gebouw te verbeteren;
- overwegende echter dat de bekleding in alucobond weinig kwalitatief is en niet overeenstemt met de typologie van de gevel;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de aanvraag geen afbreuk doet aan het gebouw en de omgeving en dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- een gevelbekleding te voorzien in een natuurlijk materiaal dat meer in overeenstemming is met de typologie van de gevel;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de A.B.W. voor wat betreft art. 15 en art. 21 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B695/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 27 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DM GROUP - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire un immeuble de 2 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 3

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:

9

- 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.) non périmé PL AN 1596 : lotissement de 38 lots avec création de voirie, date notification : 18/06/2010 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 22/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble de 2 logements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 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 RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu les 3 réactions écrites à l'enquête publique, émanant de riverains habitants Clos des



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: 29/03/2022

Trigonelles ;

- considérant que ces réactions portent sur :

- les multiples dérogations sollicitées par le projet pour le gabarit, sur le fait que d'accorder ces dérogations reviendrait à accepter que l'immeuble ne soit pas en continuité avec les autres immeubles sis sur le rue du Bois Henri ;
- l'augmentation de l'impact visuel et sur l'ensoleillement qu'aurait le projet sur les jardins des propriétés Clos des Trigonelles si les dérogations venaient à être accordées ;
- la répartition de l'immeuble, qu'il s'agit d'un immeuble de rapport et non d'une maison unifamiliale ou d'une maison « kangourou » ;

- considérant que les autres remarques portent sur des conflits entre tiers et ne relèvent pas de l'urbanisme ;

- considérant que les dérogations au gabarit sont la raison même de cette enquête publique, et que c'est à la commission de concertation de statuer sur ce point ;

- considérant que le permis de lotir AN1596 autorise explicitement que le présent lot (n° 25) soit affecté à du logement uni ou bi-familial ;

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 17/02/2022 ;

- vu l'avis de VIVAQUA du 01/03/2022 ;

- considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble neuf 3 façades, avec un rez-de-chaussée sur caves, 2 étages francs et un étage sous toiture ;

- considérant que l'immeuble est destiné à 2 logements en duplex, un logement étant au rez-de-chaussée et premier étage et comportant 3 chambres et 2 salles-de-bain, l'autre logement se situant au deuxième et troisième niveaux et comportant lui aussi 3 chambres et 2 salles-de-bain ;

- considérant que le projet est réparti comme suit : un sous-sol avec 2 caves, un local poubelle et un espace vélo, un rez-de-chaussée avec le hall d'entrée commun, un garage, et le living du premier logement en duplex, un premier niveau avec les chambres du premier logement en duplex, le deuxième niveau avec les chambres du second logement, et enfin l'étage sous-toiture avec le séjour du deuxième logement ;

- considérant que le nouveau bâtiment est habillé d'un parement « pierre de France claire », avec un petit sous-bassement en brique pour la façade latérale et côté jardin, que la rez-de-chaussée côté rue est habillé d'un bardage en aluminium assorti aux châssis - prévus en aluminium noir - que les corniches sont prévues en bois peint en gris, et les tuiles en noir avec descentes d'eau apparentes ;

- considérant que le projet déroge au permis de lotir PL1596, article 3 (implantation), en ce que la largeur de la façade fait 8m au lieu des 7,5m indiqués en plan et que la zone de retrait latéral est de 1,99m au lieu de 2,49m ;

- considérant qu'il s'agit d'un immeuble en fin de rue, rue qui se termine en impasse ;

- considérant qu'une distance est maintenue vis-à-vis de la limite latérale gauche (+/-2m) ;

- considérant que les terrains suivants sont en fait des fonds de parcelle d'habitations situées clos des Trigonelles ;

- considérant cependant qu'il y a lieu de respecter le permis de lotir pour l'implantation des constructions ;

- considérant que la dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de réduire la largeur du bâtiment afin de se conformer au permis de lotir ;

- considérant que le projet déroge au permis de lotir PL1596, article 6 (terrasses, saillies, lucarnes) en ce que les terrasses sont autorisées en façade arrière seulement si elles sont de plein pied avec le jardin ;

- considérant qu'il s'agit d'une situation liée au relief naturel du terrain, celui-ci étant plus haut en fond de parcelle que côté rue ;

- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

- considérant que le projet déroge au permis de lotir PL1596, article 6 (terrasses, saillies, lucarnes) en ce qu'une seconde terrasse est prévue en toiture ;



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: 29/03/2022

- considérant qu'il n'y a pas de balustrade dépassant le gabarit de la toiture, la terrasse étant réalisée par une découpe de la toiture à versant ;
- considérant ainsi que la demande est conforme à l'article 6 du Titre II du R.R.U. (éléments techniques) ;
- considérant que cela permet au second logement, un duplex inversé, de bénéficier d'un espace extérieur ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (lucarne) en ce que la lucarne dépasse le profil de la toiture de plus de 2m ;
- considérant que cette lucarne est située dans le coin gauche de la façade, qu'il s'agit en fait d'un volume vitré venant terminer la cage d'escalier ;
- considérant que cette lucarne présente un intérêt architectural, qui vient marquer la fin du front bâti dans la rue en impasse ;
- considérant que la lucarne dépasse le profil de la toiture de +/-225cm, selon un plan parallèle au versant avant de toiture ;
- considérant dès lors que la dérogation est minime (+/-25cm) ;
- considérant que cette lucarne n'est pas de nature à provoquer des ombres sur les constructions voisines ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre VIII article 6 (logement multiple), en ce que seulement 1 stationnement couvert est prévu pour les 2 logements ;
- considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison des dimensions de la parcelle et l'accessibilité en transport en commun, la demande prévoyant un local vélo en sous-sol d'une dimension suffisante pour les 2 logements ;
- 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 ;
- 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 :

- modifier la largeur du bâtiment afin de se conformer au permis de lotir ;
- prévoir une volée droite d'escalier depuis le rez-de-chaussée vers le local vélo du sous-sol ;
- végétaliser la zone de recul entre l'accès piéton et l'accès garage ;

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 PL AN 1596 article 6, et au R.R.U. Titre I article 6, et au R.R.U. Titre VIII article 6, en ce qui concerne respectivement les terrasses, les lucarnes, et les emplacements de stationnement sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation au PL AN 1596 article 3 (implantation) est refusée.



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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1174/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Square Prince Léopold 59 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Installer une toilette sèche autonome.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

10 Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

- considérant que le projet se situe en zone de parcs et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet s'implante dans le site « Square Prince Léopold » classé par l'arrêté du 02/04/1998;
- considérant que le projet se situe en sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que le projet vise à implanter une toilette sèche autonome sur le Square Prince Léopold .;
- considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de l'article 207 §1.a14 : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- vu l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 18/11/2021 libellé comme suit :

« Sans remettre en question la nécessité d'installer ce type d'équipement dans les espaces verts bruxellois, la Commission est défavorable à la mise en œuvre de ce modèle ainsi qu'à l'emplacement proposé pour le square Prince Léopold. En effet, elle estime que l'emplacement choisi – non loin d'une des perspectives centrales du square - est dommageable pour cet espace vert, vu que cette construction serait visible depuis de nombreux endroits, que ce soit depuis la voirie comme au sein du parc. De plus, elle estime que l'esthétique proposée est peu adéquate et ne s'intègre pas avec le



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: 29/03/2022

cadre général du square. Intervenir dans un parc classé requiert des réponses dessinées sur mesure et en accord avec les spécificités et caractéristiques du lieu. La CRMS demande donc de revoir le projet, en localisant idéalement cet édifice à proximité - voire accolé - au pavillon existant, qui est également proche de la plaine de jeux, et de proposer une solution architecturale mieux adaptée aux lieux et la plus discrète possible dans le cas présent, vu que le square comprend déjà une multitude d'installations : terrain de football, table de tennis de table, local et plaines de jeux. Elle recommande d'examiner une écriture architecturale dans la continuité du pavillon.»

- considérant l'article 102 du CoBAT relatif au permis à durée limitée ; que le délais de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur le permis ; que le permis ne peut être prorogé ; qu'au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ;

- considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée ; que son article 1 mentionne au point 11 que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans ;

- considérant qu'actuellement aucune toilette publique se situe dans le site du Square Prince Léopold ;

- considérant que l'installation de toilette vise à répondre aux besoins fondamentales des usagers du parc ; que la présente demande vise également à répondre l'aspect durable de ce type d'installation ;

- considérant que le projet vise à installer une toilette sèche autonome plus ou moins au centre du square du côté de l'entrée de la rue Jean Heymans ;

- considérant que le modèle dispose d'une emprise au sol de +/- 3,10 mètres sur 2,50 mètres ; que la hauteur de l'édicule sanitaire est de +/- 2,50 mètres ;

- considérant que les travaux consisteront au terrassement de +/- 4,50m³, à l'installation de la citerne de +/- 3m³, le remblaiement via un coulage de béton autour de la cuve, la pose du remblai, la mise à niveau et l'installation des deux modules et de la cheminée ;

- considérant que l'édicule sanitaire sera composé de bardage en bois, d'une cheminée noire permettant l'évacuation des odeurs et de deux portes coulissantes en métal ;

- considérant que l'édicule ne dépasse pas les 20m² ;

- considérant que l'édicule projeté est composé de deux sanitaires publics accessibles aux personnes à mobilité réduite ; que le premier dispose d'une cuvette assise et le deuxième d'un urinoir ;

- considérant que l'entretien de ces sanitaires est assuré par une firme spécialisée ;

- considérant que les objectifs du projets sont :

- agrandir le réseau d'installations sanitaires pour le public ;
- offrir des installations sanitaires dans les zones d'espaces verts.

- considérant que les objectifs sont louables et que la demande est justifiée; que l'équipement projeté est nécessaire afin d'améliorer le confort des usagers d'espaces verts ;

- considérant que la Ville de Bruxelles souhaite, à juste titre, harmoniser l'ensemble des dispositifs à implanter sur son territoire, afin de permettre une identification aisée de l'équipement au public ;

- considérant que le modèle de toilette sèche sélectionnée permet de ne pas dépendre du système de distribution d'eau et d'égouttage ;

- considérant cependant, que l'édicule sanitaire est implanté sur une des perspectives centrales du square ce qu'il amène à être visible au sein du parc ainsi qu'en voirie ; que l'implantation choisie pour l'édicule porte atteinte aux perspectives du site classé ;

- considérant de ce fait, l'édicule devrait être déplacé dans un endroit où il peut être visible sans nuire aux perspectives paysagères du site classé ;

- considérant que l'édicule est implanté de façon disséminé sur le site et que son implantation ne permet pas de regrouper l'ensemble des infrastructures publics ; qu'une réflexion doit être apportée afin de réduire au maximum l'implantation d'infrastructures créant l'encombrement d'un espace vert classé ;



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: 29/03/2022

- considérant qu'il pourrait être implanté à proximité du pavillon existant et de la plaine de jeux, à la hauteur des n°47 et 48 de Square Prince Léopold, afin de regrouper l'ensemble des infrastructures et limiter l'encombrement du site classé et pour autant qu'il ne porte pas atteinte aux racines, au tronc et à la couronne des arbres environnants ;
- considérant que l'aspect esthétique de l'édicule ne respecte pas une cohérence architecturale en lien avec le patrimoine bruxellois ;
- considérant que l'installation de ce type d'édicule au sein d'un site classé mérite une réflexion en lien non seulement avec l'environnement mais également avec l'aspect patrimonial de celui-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de réfléchir à l'aspect architectural de l'édicule afin qu'il s'intègre harmonieusement au sein du Square avec l'ensemble des autres infrastructures ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant à condition de respecter les éléments ci-dessus.

Avis FAVORABLE sous conditions :

- de déplacer le sanitaire à proximité du pavillon existant et de la plaine de jeux, à la hauteur des n°47 et 48 de Square Prince Léopold ;
- d'améliorer l'aspect esthétique de l'édicule afin de s'accorder aux installations existantes du Square (couleur, matériaux, ...).



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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1175/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Bois de la Cambre 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Installer les toilettes sèches autonomes sur le territoire de la Ville de Bruxelles.
Implanter une toilette sèche autonome au Bois de la Cambre.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

11

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

- considérant que le projet se situe en zone de parcs et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet s'implante dans le site « Bois de la Cambre » classé par l'arrêté du 18/11/1976 ; qu'il s'implante également dans une zone « Natura 2000 » ;
- considérant que le projet se situe en sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que le projet vise à implanter une toilette sèche autonome dans le Bois de la Cambre.;
- considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de l'article 207 §1.a14 : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- vu l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 18/11/2021 libellé comme suit :

« Sans remettre en question la nécessité d'installer ce type d'équipement dans les espaces verts bruxellois et tout en étant favorable au principe d'installer des toilettes sèches autonomes à l'emplacement proposé, la Commission est défavorable à la mise en œuvre de ce modèle dans le bois de la Cambre. En effet, elle estime que l'esthétique de ce module ne s'intègre absolument pas avec le cadre général du parc et elle demande de revoir le projet en s'inspirant des édicules et



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: 29/03/2022

kiosques déjà présents dans le bois de la Cambre, qui illustrent cette cohérence architecturale présente dans le site et qui font partie de la continuité paysagère existante. Elle prend pour exemple les petits édifices se trouvant entre l'avenue de la Sapinière et l'allée des Equipages, entre l'avenue des Genêts et le chemin des Anémones, ainsi que les kiosques situés avenue des Genêts et au carrefour des Attelages Soucieuse de préserver une esthétique harmonieuse pour l'ensemble du site et de proposer des nouveaux édifices pérennes dans le Bois de la Cambre, l'Assemblée préconise d'entamer une recherche architecturale spécifique et de proposer une solution mieux adaptée aux lieux. Intervenir dans un parc classé requiert des réponses dessinées sur mesure et en accord avec les spécificités et caractéristiques du lieu. »

- considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ; que la demande telle qu'introduite n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :
 - la faible importance du volume et le caractère accessoire du projet ;
- considérant l'article 102 du CoBAT relatif au permis à durée limitée ; que le délai de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur le permis ; que le permis ne peut être prorogé ; qu'au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ;
- considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée ; que son article 1 mentionne au point 11 que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans ;
- considérant qu'actuellement aucune toilette publique se situe dans le site du Bois de la Cambre ;
- considérant que l'installation de toilette vise à répondre aux besoins fondamentales des usagers du parc ; que la présente demande vise également à répondre l'aspect durable de ce type d'installation ;
- considérant que le projet vise à installer une toilette sèche autonome à proximité de l'Avenue de la Laiterie et du carrefour des attelages, près de la plaine de jeux du Bois de la Cambre ;
- considérant que le modèle dispose d'une emprise au sol de +/- 3,10 mètres sur 2,50 mètres ; que la hauteur de l'édicule sanitaire est de +/- 2,50 mètres ;
- considérant que les travaux consisteront au terrassement de +/- 4,50m³, à l'installation de la citerne de +/- 3m³, le remblaiement via un coulage de béton autour de la cuve, la pose du remblai, la mise à niveau et l'installation des deux modules et de la cheminée ;
- considérant que l'édicule sanitaire sera composé de bardage en bois, d'une cheminée noire permettant l'évacuation des odeurs et de deux portes coulissantes en métal ;
- considérant que l'édicule ne dépasse pas les 20m² ;
- considérant que l'édicule projeté est composé de deux sanitaires publics accessibles aux personnes à mobilité réduite ; que le premier dispose d'une cuvette assise et le deuxième d'un urinoir ;
- considérant que l'entretien de ces sanitaires est assuré par une firme spécialisée ;
- considérant que les objectifs du projets sont :
 - agrandir le réseau d'installations sanitaires pour le public ;
 - offrir des installations sanitaires dans les zones d'espaces verts ;
- considérant que les objectifs sont louables et que la demande est justifiée ; que l'équipement projeté est nécessaire afin d'améliorer le confort des usagers d'espaces verts ;
- considérant que la Ville de Bruxelles souhaite, à juste titre, harmoniser l'ensemble des dispositifs à implanter sur son territoire, afin de permettre une identification aisée de l'équipement au public ;
- considérant que le modèle de toilette sèche sélectionnée permet de ne pas dépendre du système de distribution d'eau et d'égouttage ;
- considérant que la localisation générale de la toilette se justifie par la proximité directe de la plaine de jeux et la proximité un peu moins directe des grandes pelouses au nord de l'avenue de la laiterie ;



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: 29/03/2022

- considérant cependant, que l'aspect esthétique de l'édicule ne respecte pas la cohérence architecturale de l'ensemble des éléments implantés dans le Bois de la Cambre ; que de ce fait, le modèle du sanitaire proposé ne cadre pas avec les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales du cadre urbain environnant ;
- considérant que l'installation de ce type d'édicule au sein d'un site classé mérite une réflexion en lien non seulement avec l'environnement mais également avec l'aspect patrimonial de celui-ci ; que la présente demande est l'occasion d'harmoniser l'ensemble des édicules de manière qualitative au sein du Bois de la Cambre ;
- considérant qu'il y a lieu d'opter pour un modèle de sanitaire public répondant à une qualité architecturale harmonieuse en lien avec les autres édifices du parc du Bois de la Cambre ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R957/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée Romaine 525 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CITADEL REAL ESTATE

Objet / Betreft: d'une part, diviser une parcelle afin d'y construire une maison unifamiliale et une piscine dans le jardin, d'autre part, rénover et changer l'affectation de la maison existante de crèche à logement unifamilial, et enfin, concernant la maison existante, démolir le sas d'entrée vitré, remplacer les châssis en façades, créer des fenêtres de toit, rénover la lucarne arrière avec du zinc anthracite, remplacer les descentes d'eau pluviale et démolir l'auvent du garage de fond de parcelle (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

12

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), P.P.A.S. N° 49-02, 49-03 « Quartier Mutsaard » approuvé le 28/03/1960 ;
- 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 au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de lotissement réservé pour la construction de villas au P.P.A.S. ;
- vu la demande initiale, introduite le 19/11/2020 et visant à diviser une parcelle afin d'y construire une maison unifamiliale et construire une piscine dans le jardin ;



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: 29/03/2022

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) et dérogations au R.R.U. titre I art.6 (toiture – hauteur et éléments techniques), à l'art.à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) ;
- vu les 2 réactions à cette enquête publique, portant sur :
 - l'esthétique et les proportions de la villa projetée qui dénote avec l'ensemble des bâtisses du quartier et qui sont non conformes aux prescriptions du PPAS « Mutsaard » ;
 - l'implantation de la future villa trop proche des limites mitoyennes voisines, la largeur de la parcelle et la largeur de la façade qui ne sont pas conformes aux prescriptions du PPAS ;
 - la densité de construction de la parcelle qui est trop importante si on additionne la zone de recul, la villa et la piscine ;
 - la proximité de la future piscine par rapport aux limites mitoyennes ainsi que les possibles nuisances sonores pour le voisinage ;
 - la haie, laissée sans entretien, et dont la hauteur maximale doit être de 1,80m comme prescrit par la PPAS et dont les dimensions ont endommagé la clôture ;
 - l'attention particulière à porter au bâtiment existant, construit en 1911, et qui est sur la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
 - la démolition du mur en moellons qui cloisonne la propriété et qui sera en partie démoli, alors que celui-ci fait partie de l'ensemble du bien à préserver ;
 - la division de la parcelle et la construction de la future villa qui réduisent largement l'espace vert qui entoure la maison existante ;
 - l'utilisation de matériaux trop contemporains qui ne s'intègre pas dans le quartier ;
 - les nombreuses dérogations aux réglementations en vigueur (R.R.U., PPAS, zone de protection...)
- vu l'avis de la commission de concertation du 13/07/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « Avis défavorable » ;
- vu l'avis de Vivaqua du 04/06/2021 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 09/08/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 30/11/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 22/02/2022 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) et dérogations au R.R.U. titre I art.6 (toiture – hauteur et éléments techniques), à l'art.à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) ;
- vu les 2 réactions à cette enquête publique portant sur :
 - l'absence de plans modifiés sur la plateforme régionale Open Permits et l'impossibilité de consulter les plans du projet modifiés pour les citoyens ;
 - l'esthétique et les proportions de la villa projetée qui dénote avec l'ensemble des bâtisses du quartier et qui sont non conformes aux prescriptions du PPAS « Mutsaard » ;
 - l'implantation de la future villa trop proche des limites mitoyennes voisines, la largeur de la parcelle et la largeur de la façade qui ne sont pas conformes aux prescriptions du PPAS ;
 - la densité de construction de la parcelle qui est trop importante si on additionne la zone de recul, la villa et la piscine ;



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: 29/03/2022

- la proximité de la future piscine par rapport aux limites mitoyennes ainsi que les possibles nuisances sonores pour le voisinage ;
 - la haie, laissée sans entretien, et dont la hauteur maximale doit être de 1,80m comme prescrit par la PPAS et dont les dimensions ont endommagé la clôture ;
 - l'attention particulière à porter au bâtiment existant, construit en 1911, et qui est sur la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
 - la démolition du mur en moellons qui cloisonne la propriété et qui sera en partie démoli, alors que celui-ci fait partie de l'ensemble du bien à préserver ;
 - la division de la parcelle et la construction de la future villa qui réduisent largement l'espace vert qui entoure la maison existante ;
 - l'utilisation de matériaux trop contemporains qui ne s'intègre pas dans le quartier ;
 - l'impact de cette nouvelle construction sur la villa existante, bien qui est à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
 - les nombreuses dérogations aux réglementations en vigueur (R.R.U., PPAS, zone de protection...)
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 2011 (réf. P.U. 44R/88) ayant pour objet « changer l'utilisation de la villa en crèche pour enfant de 0 à 3 ans », montre une villa de gabarit R+1+toitures à versants, que le rez-de-chaussée de cette villa est surélevé (7 marches), qu'une terrasse est aménagée au 1^{er} étage en façade arrière et que cette villa est entourée d'un vaste jardin ;
- considérant que la parcelle se présente avec une largeur de 39,78 m et une profondeur, du côté mitoyen de gauche, de 38,42m et, du côté mitoyen de droite, de 46.13m ;
- considérant que le demande consiste à diviser cette parcelle en 2 parcelles distinctes, que dès lors, à partir du mitoyen de gauche, celle-ci possède une largeur de 16,11m sur une profondeur de 38,42m ; qu'il s'agit d'une parcelle en pente partant du point le plus bas le long de la chaussée Romaine jusqu'au point le plus haut en fond de parcelle, 3 m plus haut, que la superficie de cette nouvelle parcelle est de 604m² ;
- considérant que la demande prévoit de construire une maison unifamiliale sur cette nouvelle parcelle, que dans la demande initiale celle-ci consistait d'une villa de gabarit R+3 à toiture plate, d'une largeur de 7,20m sur une profondeur de 14,96m, que celle-ci était implantée en recul de 6,50 par rapport à la limite du trottoir, qu'elle se situait à 4,0m des limites mitoyennes de gauche et de droite, que cette villa était prolongée d'une terrasse d'une profondeur de 3,50m ;
- considérant que la demande initiale prévoyait également la construction d'une piscine à l'arrière de la maison, que celle-ci possédait une superficie de 36m², qu'elle était implantée à 4,0m de la limite mitoyenne de droite, à 6,53m de la limite mitoyenne de gauche et à 3,0m de la limite de fond de parcelle ;
- considérant que la villa projetée se présentait comme suit :
- une zone de recul de 6,50m de profondeur, prolongée du rez-de-chaussée de l'immeuble, que celui-ci comprend un carport par lequel on accède à un espace multifonctionnel, un ascenseur et des locaux techniques ;
 - un 1^{er} étage auquel on accède par un escalier de 14 marches à partir de la zone de recul, que cet étage constitue l'espace de vie de la maison ; que celui-ci consiste d'un grand espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert vers le jardin arrière et prolongé d'une terrasse de +/- 17m² ;
 - un 2^{ème} étage comprenant 3 chambres de respectivement 12,6m², 13m² et 17,5m², chacune possédant sa salle de bain ;
 - un 3^{ème} étage en recul de +/-4,80m par rapport à la façade avant et comprenant un espace multifonctionnel ouvert sur le jardin et prolongé par une terrasse de +/- 15,7m² ;
- considérant que les aménagements projetés dans la demande initiale étaient conformes aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant cependant que l'implantation de la nouvelle villa était prévue en avant du front de bâtisse, que celle-ci créait dès lors une rupture, que l'objectif de ce front de bâtisse est de créer une ligne continue et harmonieuse entre les immeubles d'une même rue sans que des éléments puissent venir la perturber ; que dès lors, il y avait lieu de respecter l'alignement sur le front de bâtisse ;



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: 29/03/2022

- considérant également que l'implantation de la villa ne respectait pas le titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.3 (point c) du PPAS n° 49-02/03 en ce que les dimensions de la zone de recul n'étaient pas respectées ; que la zone de recul doit répondre aux prescriptions imposées par la PPAS, que ces prescriptions permettent d'homogénéiser les zones de recul du quartier ; que dès lors la dérogation à l'art.3 (point c) du PPAS n°49-02/03 n'était pas acceptable ;
- considérant également que la division de la parcelle projetée dans la demande initiale ne permettait pas de respecter le titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.3 (point a) du PPAS N° 49-02/03 en ce que les façades latérales des constructions ne se situaient pas à une distance de 4,50m des mitoyennetés ;
- considérant néanmoins que la largeur minimale de parcelle, imposée par la PPAS, était respectée ;
- considérant que, vu la configuration de la nouvelle parcelle, limite parcellaire côté voisin de gauche (n°523) non perpendiculaire au trottoir, la façade latérale gauche se situait à 4,70m de la mitoyenneté, et que la façade latérale droite se situait à 4,0m de la mitoyenneté ; que la demande initiale prévoyait, afin d'éviter les vues directes entre voisins, de ne pas créer d'ouverture dans le mur latéral droit ;
- considérant cependant que la division parcellaire doit permettre une intégration de toute future construction potentielle dans le PPAS et la philosophie qui en découle ; que vu la division parcellaire projetée, il était difficile de pouvoir s'intégrer dans l'esprit de ce PPAS ;
- considérant que la dérogation au PPAS art.3 (point a) était minime ; que dès lors celle-ci pouvait potentiellement être acceptable à condition de revoir l'intégration de la parcelle en suivant l'esprit du PPAS ;
- considérant de plus, que la demande initiale prévoyait de construire un mur en moellons dans l'alignement de la façade avant, que ce mur était implanté du côté gauche de la façade, que celui-ci s'étendait jusqu'à la limite mitoyenne de gauche, que dès lors il dérogeait à l'art.3 (point a) du PPAS N° 49-02/03 en ce qu'il ne respecte pas les 4,0m de distance avec la mitoyenneté ;
- considérant que l'objectif de ce mur était de créer un jeu visuel avec la façade avant et marquer une barrière visuelle entre le jardin et l'espace public ; que celui-ci possédait une hauteur de 1,90m à partir du 1^{er} étage de la nouvelle villa ; que visuellement il apparaissait comme un bloc qui alourdissait la perception de la villa depuis la rue ;
- considérant que ce mur empêchait de percevoir que les constructions sont implantées dans un cadre de verdure, que celui-ci rendait apparent le morcellement du terrain et la délimitation de la parcelle, qu'il était en contradiction avec les intentions du PPAS N° 49-02/03 ; que dès lors la dérogation à l'art.3 (point a) du PPAS N° 49-02/03 pour le mur de clôture n'était pas acceptable ;
- considérant également que le gabarit initialement projeté, R+3 à toitures plates, ne respectait pas les prescriptions du titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.4 du PPAS N° 49-02/03 en ce que le gabarit en hauteur par rapport au niveau du trottoir et dans l'axe de la façade était de +/- 9m sous corniche au lieu de 8,50m ; qu'à ce niveau s'ajoutait un étage en recul de +/-4,70m par rapport à l'aplomb de la façade avant, que ce niveau possédait une hauteur de 3,0m, que dès lors la hauteur totale de l'immeuble était de 12m ;
- considérant que même si ce dernier niveau était en recul par rapport à la façade avant, en façade arrière, celui-ci apparaissait disproportionné par rapport au voisin de gauche n°523 (5m plus haut) ;
- considérant dès lors que les dérogations au PPAS N° 49-02/03 n'étaient pas acceptables ; qu'il y avait lieu de supprimer l'étage en recul et de limiter le gabarit de hauteur de la villa à 8,50m sous corniche tel que le prescrit le PPAS ; que la suppression de cet étage en recul permettrait de marquer plus l'horizontalité du projet et permettrait de mieux l'intégrer dans le contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant également que les aménagements projetés dans la demande initiale pour la zone de recul ne répondent pas aux prescriptions du titre III zones de recul art.15 du PPAS, en ce que celle-ci doit comporter une superficie nette de terre profonde qui ne sera pas inférieure à 50% de la surface de la zone et en ce qu'elle ne comporte pas deux bandes de terre de niveau avec le trottoir d'une largeur 0,60m ;
- considérant que les aménagements projetés de cette zone dérogeaient également au R.R.U. titre I art.11 aménagement et entretien des zones de recul, en ce que la zone de recul ne peut pas être recouverte de matériaux imperméables ;



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: 29/03/2022

- considérant que ces prescriptions permettent de garantir des zones de recul aménagée de manière qualitative et favorables au ruissèlement des eaux de pluie, que dès lors les dérogations au PPAS N° 49-02/03 et au R.R.U. titre I art.11 n'étaient pas acceptables ;
- considérant également que la zone de recul était prolongée de l'espace carport de la future villa, que celui-ci consistait d'un abri couvert pour 2 emplacements automobile ainsi qu'un espace pour ranger les bicyclettes ;
- considérant que la hauteur sous plafond de ce carport est de 2,10m, que dès lors celui-ci dérogeait au R.R.U. titre II art.4, en ce que la hauteur sous plafond des dégagements et des locaux non habitables doit être au moins de 2,20m ;
- considérant que cette hauteur sous plafond était directement liée à l'entrée qui se situe au 1^{er} étage de la villa ; qu'afin de limiter le nombre de marches pour y accéder la hauteur de l'étage se situait à 2,67m par rapport au niveau du trottoir ;
- considérant que le reste du rez-de-chaussée possède une hauteur suffisante sous plafond, que la dérogation portait uniquement sur l'espace carport, qu'elle était minime par rapport à l'ensemble de la villa, que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.4 pouvait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;
- considérant que la demande prévoyait l'aménagement d'une terrasse au niveau des espaces de vie du 1^{er} étage, que celle-ci se situait au niveau +2,98m par rapport au trottoir, qu'elle était de plein pied avec le jardin ;
- considérant également que vu la configuration en pente de la parcelle, la demande prévoyait un escalier d'accès au jardin à partir de l'espace multifonctionnel du rez-de-chaussée ; que celui-ci consistait d'un escalier de 17 marches bordés de deux murs dont la hauteur dépasse de 20 cm le niveau du terrain, que cet aménagement portait la totalité de la profondeur de construction à 18,60m ;
- considérant que ces aménagements ne dépassaient pas le niveau du terrain et n'étaient donc pas perceptibles à partir des terrains voisins, que de plus l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin à partir du rez-de-chaussée permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la villa ;
- considérant qu'en façade arrière, la demande prévoyait des étages légèrement en débord par rapport au 1^{er} étage, que ce débord portait la profondeur de la construction aux 2^{èmes} et 3^{èmes} étages à 14,96m ; qu'un balcon était aménagé au 2^{ème} étage et une terrasse au 3^{ème} étage, que celles-ci étaient délimitées par des garde-corps vitrés ; que ceux-ci dérogeaient au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce que leur volume n'était pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant que l'aménagement de ces terrasses amélioreraient le confort de la villa, que de plus le débord était minime (+/- 30cm), qu'il ne portait pas préjudice aux biens voisins, que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 pouvait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;
- considérant que la villa projetée se voulait résolument contemporaine, que celle-ci souhaitait une lecture esthétique très horizontale des différents volumes, que les volumes étaient imaginés comme des volumes dynamiques découpés et décalés, qu'ils étaient rythmés par de grandes baies vitrées permettant d'ouvrir les espaces de vie sur la végétation environnante ;
- considérant que les matériaux projetés étaient des revêtements de façade en moellons et pierre naturelle de teinte gris clair, que l'ensemble des quatre façades de la villa étaient traitées dans les mêmes matériaux ;
- considérant cependant que le volume du 3^{ème} étage était traité comme un volume indépendant, en contraste avec le reste des façades, qu'il se composait de façades en bande métallique à joints debout, que ces bandes étaient laquées en blanc, que ce revêtement ne répondait pas aux prescriptions du titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.6 du PPAS N° 49-02/03 ; que dès lors la dérogation au PPAS N° 49-02/03 titre I art.6 n'était pas acceptable ;
- considérant que la demande initiale prévoyait d'abattre un arbre à haute tige, que celui-ci se situe dans la zone de recul projetée côté voisin de droite, que pour remédier à cette suppression d'arbre, la demande prévoyait de replanter un arbre à haute tige dans la zone de recul latérale avec le voisin de droite, que néanmoins l'espèce à replanter n'était pas précisée dans la demande de permis d'urbanisme qui nous concerne, qu'il y avait dès lors lieu de nous communiquer l'espèce de l'arbre à abattre ainsi que l'espèce à replanter ;



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: 29/03/2022

- considérant cependant que bien que la demande initiale souhaitait préserver un maximum les arbres à hautes tiges existants sur la parcelle, il semblait difficile vu l'implantation de certains de ceux-ci de pouvoir les préserver durant les travaux de terrassement ; qu'il y avait dès lors lieu d'assurer que les arbres existants soient protégés lors d'éventuels travaux et qu'il y avait lieu de revoir les différents aménagements afin de s'assurer que ceux-ci ne soient pas abattus avant ou suite aux travaux ;
- considérant que même si la demande projetée renforce l'offre de logement dans le quartier, elle ne répondait pas aux prescriptions du PPAS N°49-02/03 « Mutsaard », que le but de ces prescriptions est d'harmoniser la volumétrie des constructions dans un périmètre déterminé ; qu'il y avait dès lors lieu de respecter les intentions de ce PPAS et de tendre au respect des reculs latéraux imposés par le PPAS ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'étendre l'objet de demande initial portant sur la construction d'une nouvelle villa à la rénovation et au changement de destination de la villa existante ;
- considérant que l'implantation de la villa existante n'est pas modifiée ;
- considérant que la villa existante est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une villa 4 façades de style éclectique datant 1911 ; qu'elle est implantée en retrait de l'alignement ; qu'elle est caractérisée par un plan carré , de deux niveaux, que les toitures sont de type pavillon ; que ses façades sont de briques rouges, rehaussées de briques vernissées blanches et turquoise, ainsi que de pierre bleue et que les châssis sont, pour la plupart, conservés ; que les murs de clôture à front de chaussée sont en moellons de grès ;
- considérant que l'inventaire du patrimoine architectural précise que dans l'après-guerre, un porche d'entrée a été aménagé au niveau de l'entrée de la villa ;
- considérant que le présent projet modifié prévoit la division de la parcelle en 2 parcelles distinctes ; que dès lors la parcelle existante se divise en 2 lots, le lot A qui abritera la nouvelle villa, et le lot B qui abrite la villa existante ;
- considérant dès lors que ces deux lots se présentent comme suit :
- le lot A d'une largeur de 16,11m sur une profondeur de 40,0m dans l'axe médiant ; que sa superficie est de 608m² ;
- le lot B d'une largeur de 24,09m sur une profondeur de 43,0m dans l'axe médiant ; que la superficie de cette nouvelle parcelle est de 1074m² ;
- considérant qu'il s'agit de 2 parcelles en pente partant du point le plus bas le long de la chaussée Romaine jusqu'au point le plus haut en fond de parcelle, 3 m plus haut,
- considérant que la villa existante est affectée, en situation de droit, à une crèche pour enfants de 0 à 3 ans ; que le projet modifié prévoit de changer la destination de cette villa en logement unifamilial de 5 chambres ; que la répartition des espaces se présentent avec les espaces de vie au rez-de-chaussée et les espaces de nuit au 1^{er} étage et combles ;
- considérant que ces aménagements répondent aux normes minimales d'habitabilité ; que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS ; que dès lors la modification de la destination du bien n'est pas contraire au Plan ;
- considérant que dans sa note explicative, le demandeur nous informe que des travaux ont déjà été entrepris ;
- considérant tout d'abord que l'ensemble des châssis a été remplacé ; que les plans du projet modifié indiquent que les nouveaux châssis sont en bois de teinte blanche qu'ils se composent de châssis à deux battants ouvrants pour la plupart et, à l'exception des châssis du rez arrière, d'une imposte à vitrage clair ;
- considérant que les nouveaux châssis permettent d'améliorer les performances énergétiques de cette maison datant de 1911 ; que le choix du bois permet de conserver l'authenticité de ce bien de style éclectique ; que cependant la situation de droit, déterminée par le dernier permis d'urbanisme de 2011 (réf. P.U. 44R/88), montre que les châssis ne comportaient pas d'impostes vitrées ;
- considérant que l'analyse des photographies google street view montre que depuis 2008 la façade est composée de châssis en bois à impostes vitrées ;
- considérant de plus que le dernier permis d'urbanisme de 2011 portait uniquement sur le changement d'utilisation de la villa en crèche pour enfant de 0 à 3 ans ;
- considérant que la typologie des châssis à imposte ne dénature pas les façades ; que les impostes en vitrage clair sont en harmonie avec l'esthétique de la villa ;



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: 29/03/2022

- considérant que le projet modifié montre également que le porche d'entrée ajouté dans l'après-guerre a été démolit ; que cette démolition permet à la villa de retrouver son aspect d'origine ; que la porte d'origine en bois apparaît en façade avant ; que la démolition du porche permet de retrouver une entrée cohérente, propre à une villa ; que de plus la porte en bois d'origine a été restaurée et traitée ; que ces travaux sont qualitatifs et positifs ;
- considérant que ces travaux s'accompagnent d'un ravalement de façade ; que les briques existantes ont été nettoyées et rejointoyées ; que ces travaux permettent de remettre en valeur toutes les qualités esthétiques et patrimoniales de la villa ;
- considérant également que la lucarne en façade arrière a subi des modifications ; que les travaux accomplis consistent à la modification du revêtement de la lucarne ; que le revêtement exécuté est en zinc de teinte gris anthracite ; que celle-ci se situe en façade arrière ; que l'impact des modifications de matériau est minime ; que le volume de la lucarne n'a pas été modifié ; que les travaux déjà exécutés permettent d'améliorer l'isolation et l'étanchéité de cette lucarne ;
- considérant que dans le cadre des travaux déjà exécutés, le projet modifié stipule que les descentes d'eau de pluie ont été remplacées par de nouvelles descentes d'eau pluviale en zinc de teinte gris anthracite ; que ces nouvelles descentes d'eau de pluie bien que de couleur foncée ne dénaturent pas les façades de la villa ;
- considérant que le projet modifié prévoit de réaménager la villa en maison unifamiliale ; que pour ce faire, les espaces de vie s'articulent au rez-de-chaussée et profitent de larges baies vers le jardin ; que pour ce faire les allèges des baies de fenêtres de la façade arrière sont supprimées au profit de baies toutes hauteur ; que ces travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils améliorent l'habitabilité des lieux sans pour autant dénaturer l'esthétique de la façade ;
- considérant que les aménagements proposés répondent aux normes minimales en vigueur ; que cependant la chambre 5 aménagée sous les combles déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce qu'elle possède une superficie nette éclairante de 1,38m² au lieu de 1,9m² ;
- considérant néanmoins que la chambre profite d'une lucarne existante permettant d'avoir une chambre de 9,5m² ; que les aménagements projetés s'intègrent dans la villa sans en modifier la structure existante, ni la distribution d'origine ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable ;
- considérant que bien la demande propose d'intégrer les aménagements dans la structure existante de la villa ; celle-ci contient plusieurs éléments historiques et patrimoniaux tels que les moulures, l'escalier en bois, portes intérieures moulurées, cache radiateur en bois et marbre ; que ces éléments doivent être préservés et restaurés ; qu'en séance le demandeur nous a montré des photographies intérieures nous permettant de juger de la pertinence des travaux et des décors à conserver ; que le rez-de-chaussée comporte encore de nombreux décors ; qu'il y a lieu de les préserver et, le cas échéant, de les restaurer ;
- considérant également que les photographies ont montrés que la cage d'escalier d'origine est encore présente dans son intégralité ; que cette cage d'escalier est en bois et qu'au niveau du rez-de-chaussée son implantation dans le hall d'entrée lui confère un caractère prestigieux ;
- considérant que vu la qualité patrimoniale de cette cage d'escalier, il y a lieu de le conserver dans son intégralité ;
- considérant que le projet modifié prévoit également de mettre en conformité la démolition de l'auvent adossé au garage situé en intérieur d'îlot ; que l'analyse des orthophotoplans montre qu'un garage existe depuis au moins 1971 ; que celui-ci est bâti en fond de parcelle ; qu'il est accessible via une large allée en gravier ; qu'un auvent a été ajoutée à ce garage entre 1996 et 2004 sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que la démolition de cet auvent, construit avec des matériaux peu qualitatifs, permet d'améliorer la perception de l'intérieur d'îlot et de lui rendre ses qualités végétales ; que la démolition de celui-ci est une démarche positive pour l'espace verdurisé du fond de parcelle ;
- considérant que le changement de destination de la villa existante de crèche en logement s'accompagne d'une division parcellaire ; que sur la parcelle de gauche le projet modifié prévoit la construction d'une nouvelle villa ; que la division de la parcelle induit une nouvelle limite parcellaire située à 4,0m de distance de la façade latérale de gauche de la villa existante ;



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: 29/03/2022

- considérant que sur base des plans fournis, il n'est pas possible de vérifier l'implantation de la nouvelle villa ; que dès lors il y a lieu de nous fournir un plan levé en format DWG, afin de déterminer l'alignement et le front de bâtisse ;
- considérant que le projet initial concernait la construction de la nouvelle villa ; qu'il a fait l'objet d'une commission de concertation ; que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de cette commission de concertation, prévoit de revoir l'entièreté du projet ;
- considérant que le projet modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité ; que celles-ci ont soulevé des remarques émanant des habitants du quartier ;
- considérant que l'une de ces remarques met en avant l'absence de document sur la plateforme Open Permits ;
- considérant néanmoins que les documents soumis à enquête publique pouvaient être consultés, sur rendez-vous, dans les locaux de l'administration ; que ceux-ci pouvaient également, sur simple demande, être transmis par courriel aux demandeurs qui en auraient fait la demande expresse ;
- considérant que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de cette commission de concertation, prévoit de réduire le gabarit de la nouvelle villa à un R+2 à toiture plate ;
- considérant que la villa projetée se présente dès lors comme suit :
 - une zone de recul de 8,0m de profondeur, prolongée du rez-de-chaussée de l'immeuble, que celui-ci comprend un carport par lequel on accède à un espace multifonctionnel, un ascenseur et des locaux techniques ;
 - un 1^{er} étage accessible via un escalier de 14 marches à partir de la zone de recul ; cet étage abrite un grand espace séjour/salle à manger/cuisine ouvert vers le jardin arrière et prolongé d'une terrasse de +/- 17m² ;
 - un 2^{ème} étage comprenant 3 chambres de respectivement 11,4m², 11,6m² et 15,5m², chacune possédant sa salle de bain ;
- considérant que les aménagements projetés sont conformes aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit que la nouvelle villa s'implante à 8,0m de la limite du trottoir ; que cette distance est conforme aux prescriptions du PPAS ;
- considérant que la nouvelle villa sera implantée en recul de la villa existante ; que ce recul permet de préserver la perception de la villa existante dans l'environnement ; que celle-ci continue de jouir de sa présence le long de la chaussée Romaine ;
- considérant que la nouvelle villa vient s'implanter à 4,50m de la limite mitoyenne de gauche (voisin n°523) ; que du côté du mitoyen de droite (villa existante) la distance par rapport à la future limite mitoyenne est de 4,0m ; que cette implantation ne permet pas de respecter le titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.3 (point a) du PPAS N° 49-02/03 en ce que les façades latérales de la nouvelle villa et de la villa existante ne se situent pas à une distance de 4,50m des mitoyennetés ;
- considérant que ces distances sont directement liées à la division parcellaire projetée ; que la largeur de la parcelle envisagée est de 16,11m ; que la configuration de celle-ci, de biais au niveau du voisin de gauche, cumulée à la largeur de façade projetée, 7,20m, ne permettent pas d'être conforme au titre I art.3 du PPAS ;
- considérant cependant que le projet modifié respecte la largeur minimale de parcelle, imposée par le PPAS ;
- considérant également que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit la suppression du mur en moellons prévu dans l'alignement de la façade avant côté gauche dans le projet initial ;
- considérant que le projet modifié et plus particulièrement l'implantation de la nouvelle villa, permet de conserver la perception d'un cadre de verdure ; que dès lors l'implantation de la nouvelle villa n'est pas en contradiction avec les intentions du PPAS n° 49-02/03 ;
- considérant également que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit de diminuer le gabarit de la villa projetée à R+2 ; qu'il prévoit également de supprimer l'étage en recul initialement prévu ; que dès lors le gabarit en hauteur par rapport au niveau du trottoir et dans l'axe de la façade est de 8,50 m sous corniche ;



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: 29/03/2022

- considérant, au regard de la volumétrie et de l'implantation du projet modifié ; que celui-ci tente de respecter les prescriptions du titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.4 du PPAS N° 49-02/03 ; qu'il conserve cependant une dérogation au titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.3 (point a) en ce que du côté du voisin de droite (villa existante) la distance de 4,50m par rapport à la future limite mitoyenne ne peut pas être respectée ;
- considérant qu'au regard de la parcelle, cette dérogation est minime, 0,50m, que de plus la distance entre les façades latérales de la villa existante et de la villa projetée sont distantes de 8,0m ; que cette distance permet de garantir la sécurité incendie entre deux façades possédant des ouvertures ;
- considérant que le projet modifié revoit l'ensemble de la volumétrie de la villa afin de répondre à l'avis de la commission de concertation ; que la volumétrie projetée permet de conférer à cette nouvelle villa une perception plus humble par rapport aux volumétries voisines ; que dès lors la dérogation au titre I art.3 est acceptable ;
- considérant que le projet modifié, afin de répondre à la commission de concertation, prévoit de créer deux bandes de pleine terre en zone de recul ; que ces bandes de terre s'implantent de part et d'autre de la zone sur toute la profondeur de celle-ci ; que cependant ces zones de pleine terre ne sont pas de niveau avec le trottoir ; que dès lors les aménagements projetés de cette zone ne répondent pas aux prescriptions du titre III zones de recul art.15 du PPAS ;
- considérant cependant que vu la configuration de la parcelle, en pente à partir de la chaussée Romaine ; que le projet modifié prend le parti de maintenir le relief existant du terrain et de retenir les terres à l'aide de murs en moellons afin de créer un raccord harmonieux avec la villa existante ; que l'un des objectifs est également de conserver un tilleul planté entre les années 1977 et 1987 ;
- considérant qu'il s'agit d'un arbre possédant une couronne d'une certaine ampleur ; que cela implique que ses racines sont plus étendues que sa couronne ; que vu l'aménagement projeté pour la zone de recul et l'accès au carport ; le mur de soutènement risque de sectionner les racines de ce vieux tilleul ; que cela pourrait impliquer sa perte ;
- considérant qu'en séance le demandeur a confirmé que son intention est de conserver ce tilleul ; qu'une attention particulière sera portée durant toute la durée des travaux afin de conserver et protéger le tilleul et ses racines ;
- considérant que bien que le demandeur garantisse la préservation de cet arbre ; que les aménagements de la zone de recul, basé principalement sur l'accès au carport apparaissent incompatibles avec ces intentions ; que dès lors il y a lieu de réétudier l'accès au carport en vue de garantir un maintien plus important du sol existant et de minimiser les interventions sur le système racinaire de cet arbre et afin de réduire l'impact visuel de l'accès au carport ; que dès lors la dérogation au titre III zones de recul art.15 du PPAS n'est pas acceptable ;
- considérant également que le projet modifié prévoit une citerne à eau de pluie sous l'accès pavés de la zone de recul ; que cet aménagement déroge au R.R.U. titre I art.11 en ce que celui-ci précise que cette zone ne peut comporter de constructions ; que dès lors il y a lieu de ne pas prévoir de citerne à eau de pluie sous la zone de recul ; que la dérogation au R.R.U. titre I art.11 n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet modifié afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit de retravailler les façades de la nouvelle villa en fonction des besoins de chaque niveau ; que tout d'abord le rez-de-chaussée est traité en moellons afin de correspondre aux murs de soutènement de la zone de recul ; que cette intention est positive en ce qu'elle permet une continuité de lecture avec les murs en moellons existant ;
- considérant que le rez-de-chaussée comporte des ouvertures latérales et arrières ouvertes sur le jardin qui l'entoure permettant de créer une continuité entre extérieur et intérieur ;
- considérant que l'étage sera quant à lui plus fermé et recouvert de pierre naturelle de teinte gris clair ;
- considérant que l'ensemble des châssis est prévu en bois de teinte bois naturel ; que ce choix est en adéquation avec l'ensemble des matériaux naturels qui composent les façades ; que la couleur bois naturel s'harmonise avec le contexte verdoyant de la parcelle ;
- considérant que bien que la villa projetée soit résolument contemporaine en termes de volumétrie et de matériaux, celle-ci apparaît très horizontale et s'intègre dans le contexte urbain et verdoyant qui l'entoure ; que son architecture ne dénature pas le cadre urbain dans lequel s'inscrit la nouvelle villa ;



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: 29/03/2022

- considérant que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, a repensé le projet afin que celui-ci soit le mieux intégré dans le quartier ; qu'il prévoit une large terrasse en façade arrière permettant d'améliorer le confort du logement unifamilial ; que cette terrasse est accessible à partir de l'espace garage via un escalier de 17 marches ; que celui, bien que portant la profondeur de la construction à 18,60m, ne dépasse pas du profil du terrain et n'est donc pas perceptible à partir des parcelles voisines ;
- considérant que le projet modifié prévoit de supprimer les débords en façade arrière ; qu'il conserve le balcon au 2^{ème} étage en façade arrière ; que celui-ci est délimité par un garde-corps vitré ; que dès lors la profondeur de la construction est conforme aux prescriptions du PPAS ;
- considérant que la villa projetée s'accompagne de la construction d'une piscine dans la continuité de la terrasse arrière ; que cette piscine possède une superficie de 35,8m² ; que les murs de soutènement qui l'entourent ne dépassent pas de plus de 0,20m au-dessus du niveau du terrain ; qu'elle se situe en zone de cours et jardin ; et qu'elle est implantée à 3,0m de la limite parcellaire arrière ; à 4,50m de la limite parcellaire de gauche et à 4,0m de la limite parcellaire de droite ;
- considérant que les travaux d'aménagement de la piscine s'accompagnent de l'abattage d'arbres à haute tige implantés le long de la limite mitoyenne de gauche ; que la demande prévoit de replanter des arbres le long de cette limite mitoyenne ; qu'elle prévoit également de planter une haie tout le long de la limite mitoyenne de droite ; que par contre aucune plantation n'est prévue le long de la limite mitoyenne avec le voisin du fond de parcelle ;
- considérant cependant que l'emprise de la piscine est de 35,8m² ; que celle-ci s'accompagne d'une terrasse en bois tout le long du flanc gauche de la piscine ; que ces aménagements bien que non contrairement aux prescriptions du PPAS limitent la zone d'espace vert sur la parcelle et donc de surface perméable ;
- considérant que la création de cette piscine et ses abords impliquent une perte conséquente de la biodiversité sur cette parcelle actuellement largement verdurisée ;
- considérant également que vu l'emprise de cette piscine et de ses abords, le jardin sera limité à des zones très étriquées qui limiteront les possibilités de plantations futures et compromettent le caractère récréatif du jardin ;
- considérant également la parcelle abrite actuellement des plantations dont un cerisier d'une envergure de 6,0m et deux thuyas ; que ces arbres seront abattus pour permettre la construction de la villa et de la piscine ; que la demande prévoit de replanter un nouveau cerisier ainsi que deux chênes espagnols ;
- considérant que ces plantations projetées, bien que positives, ne compenseront pas la perte de la biodiversité sur cette parcelle ;
- considérant de plus que la présence d'une piscine dans le jardin peut engendrer des préjudices aux biens voisins en termes de nuisances sonores, à fortiori sur une parcelle de faible largeur ;
- considérant que les aménagements de la piscine et de ses abords sont regrettables au regard du cadre verdoyant dans lequel s'inscrit la demande ; qu'il y a lieu dès lors de supprimer la piscine et ses aménagements connexes afin de conserver la biodiversité sur la parcelle ; que de plus préserver ce cadre verdoyant permet d'intégrer la construction de la nouvelle villa dans l'esprit du PPAS dont l'objectif est de réaliser des constructions donnant l'impression d'être implantées dans un cadre de verdure ;
- considérant également qu'en application de l'art.104 du CoBAT, la demande de division parcellaire n'a pas fait l'objet d'une demande de division ; que vu les améliorations apportées au projet initial la dérogation au PPAS art.3 point a est acceptable ; que la villa projetée, bien que ne respectant pas la distance entre les façades et la limite mitoyenne de droite s'intègre dans l'environnement qui l'entoure ;
- 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 :

Pour la villa existante :

- **conserver l'ensemble des éléments patrimoniaux présents au rez-de-chaussée de la villa et, lorsque nécessaire, les restaurer ;**



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: 29/03/2022

- conserver la cage d'escalier dans son intégralité et, le cas échéant, la restaurer ;

Pour la future villa :

- repenser l'accès au carport en vue de garantir un maintien plus important du sol existant autour du tilleul afin de minimiser les interventions sur son système racinaire et que sa survie à long terme soit garantie, afin d'optimiser le caractère paysager de la zone de recul ;
- supprimer la citerne à eau de pluie implantée sous la zone de recul ;
- supprimer la piscine et ses aménagements connexes afin de conserver le cadre verdoyant à l'arrière de la nouvelle villa ;

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 PPAS n° 49-02/03 titre I art.3 (point a) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS MINORITAIRE : Bruxelles Environnement:

Considérant :

- Que cet immeuble est implanté dans le jardin d'une villa existante ; que cette partie de la parcelle est plantée de grands arbres ;
- Que cette nouvelle construction implique l'abattage de certains de ces arbres et le remplacement de ceux-ci par 2 chênes espagnols qui ne sont pas une espèce indigène ;
- Que la zone de recul est consacrée en grande partie aux accès de deux garages et un accès piétons ; qu'elle est creusée dans le talus et longée de part et d'autre par des murs de soutènement ; qu'elle est entièrement dallée ;
- Que les arbres conservés subiront d'une part, des dommages racinaires importants ; d'autre part, un élagage afin de permettre un éclairage suffisant dans le bâtiment ;
- Que la piscine à l'arrière occupe le jardin jusqu'à 3 m de profondeur du fond de parcelle ; que cette emprise ne permettra pas de replanter des arbres en compensation de la perte de biodiversité ;
- Que cette demande ne semble pas répondre à la volonté, dans ce quartier très arboré, de maintenir des immeubles dans la verdure et de conserver la biodiversité dans le maillage écologique ;

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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1022/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Emile Wauters 124 - 126 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: D.R.D. Consult - S.P.R.L.

Objet / Betreft: rassembler deux immeubles (n°124 et n°126), diviser un logement unifamilial en 3 unités de logements au n°126, réaménager un logement unifamilial au n°124, créer une lucarne sur toute la largeur de la façade avant et créer une lucarne et une terrasse au dernier étage du n°124 en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 08/10/2019 et visant à rassembler deux immeubles (n°124 et n°126) afin d'y aménager des logements, modifier la destination de bureau en logement et modifier le nombre de logements, créer une lucarne sur toute la largeur de la façade avant et supprimer la porte d'entrée du n°124 et la remplacer par une baie de fenêtre ;
- 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 : dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du R.R.U. ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/11/2020 sur la demande initiale portant les références T.2020.0583/1/ABM/ac ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/03/2022

- considérant que suite à la condition 6 de cet avis, les plans devaient être adaptés ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 02/12/2020 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « favorable à condition de préserver l'autonomie des deux immeubles et de revoir le nombre et la répartition des logements afin qu'ils répondent aux normes minimales de confort ainsi qu'aux recommandations du Collège » ;
- vu l'avis du Collège du 11/03/2021 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 11/03/2021 à savoir :
 - préserver l'autonomie des deux immeubles ;
 - revoir le nombre et la répartition des logements afin qu'ils répondent aux normes minimales de confort ainsi qu'aux recommandations du Collège ;
- considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 14/09/2021, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de ces plans adaptés porte la date du 22/02/2022 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que le projet modifié vise à rassembler deux immeubles (n°124 et n°126), diviser un logement unifamilial en 3 unités de logements au n°126, réaménager un logement unifamilial au n°124, créer une lucarne sur toute la largeur de la façade avant et créer une lucarne et une terrasse au dernier étage du n°124 en façade arrière ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors, l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant dès lors, que les plans modificatifs doivent être soumises à de nouvelles mesures particulières de publicité ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art. 6 (toiture – éléments techniques) du titre I du R.R.U. ;
- vu l'absence de réactions à cette enquête publique ;

Concernant l'historique des deux immeubles :

- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien sis n°126, datant de 1963 (réf. : TP. 78214) pour « *couverture totale de la cour* », que les plans de ce permis montrent uniquement le plan du rez-de-chaussée et les façades postérieures (maison + entrepôt), que le rez-de-chaussée de l'immeuble se compose d'une entrée cochère permettant de rejoindre l'arrière de l'îlot, ainsi qu'un espace bureau en façade avant, une salle d'attente en pièce centrale et un espace bureau en annexe accompagné de fonctions accessoires à l'activité (lavoir, sanitaires), que le corps de maison principal est de gabarit R+2+toiture et que l'annexe s'étend jusqu'au premier étage et qu'une partie de celle-ci est une terrasse couverte, que la façade possède une largeur de 6,0 m, que le corps de maison principal possède une profondeur de 9,90m, que vient s'ajouter une annexe de 3.25m de largeur (côté voisin n°128) sur une profondeur de 9,90m, qu'une partie de cette annexe s'étend jusqu'au 1^{er} étage, que ce permis constitue la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant également l'avant-dernier permis délivré pour le bien n°126, datant de 1952 (réf. : TP. 62314), pour « *transformations intérieure* », que les plans de ce permis montrent une cour non couverte, un rez-de-chaussée occupé par du bureau, des archives, un magasin et un 1^{er} étage dédié à l'habitation, se présentant comme suit : un living en façade avant, une salle à manger en pièce centrale, une cuisine dans une annexe donnant sur une terrasse couverte, il n'y a pas de plan du 2^{ème} étage, néanmoins vu la configuration, nous pouvons supposer que cet étage est dédié à



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: 29/03/2022

l'espace de nuit, que ce permis complète la situation de droit de l'immeuble, que la maison est une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée dédié aux bureaux ;

- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien sis n°124, datant de 1951 (réf : TP.61470) pour « *démolir un bâtiment arrière, poser 2 toitures pour hangar, construire un WC* », que les plans de ce permis montrent uniquement le plan de toiture, deux coupes dans les entrepôts et la façade postérieure (maison), que la typologie de l'ensemble ainsi que de la façade nous permet de penser que la maison, située à front de rue, est destinée, historiquement, à l'habitation unifamiliale en lien avec la fonction des entrepôts aux étages et que le rez-de-chaussée abrite les bureaux liés à la fonction des entrepôts ;

Concernant la fermeture d'une terrasse couverte au n°126 :

- considérant que la demande initiale prévoyait la fermeture d'une terrasse au n°126 afin de l'intégrer au volume bâti, que celle-ci en situation de droit consiste d'une terrasse de 2,30m de profondeur sur une largeur de 3,50m ;
- considérant que la fermeture de cette terrasse induit une dérogation au R.R.U. Titre I art.4 profondeur, en ce que le nouveau volume dépasse le profil mitoyen le plus profond de 2,80m ;
- considérant de plus que la fermeture de cette terrasse induit une dérogation au R.R.U. Titre I art.6 la toiture (hauteur) en ce qu'au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture dépasse celle de la construction voisine la plus basse ;
- considérant que la fermeture de cette terrasse permet d'intégrer un nouveau volume à l'appartement 1 du n°126, que celui-ci, en situation projetée, accueille une salle de bain avec baignoire et double vasque ;
- considérant le contexte urbain de l'intérieur d'îlot, contexte bâti par des immeubles de type entrepôts ou ateliers, que ce nouveau volume n'induit pas d'ombres portées dans des logements ;
- considérant l'analyse historique du bien, que la terrasse existe depuis 1952, que celle-ci était couverte par une toiture légère ;
- considérant que ce nouveau volume améliore le confort de l'appartement 1 du n°126, que dès lors les dérogations au R.R.U. Titre I art.4 profondeur et art.6 toiture ont été accordées par la commission de concertation du 02/12/2020 ;

Concernant la création de logement et les normes d'habitabilité :

- considérant que la demande concerne uniquement les deux corps de maisons principaux et l'annexe au 1^{er} étage du n°126, que dès lors la demande ne concerne pas l'intérieur d'îlot et l'annexe au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande initiale consistait à rassembler 2 immeubles afin de créer 7 logements et de modifier l'affectation de bureau en logement ;
- considérant que pour ce faire, une seule des cages d'escalier était préservée, celle du n°126, que l'entrée aux logements s'effectuaient via l'entrée cochère du n°126, que dès lors la répartition des logements se présentaient comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre au n°124 et un studio au n°126 ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre dans chaque maison ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre au n°126, un appartement duplex avec les combles au n°124 ;
 - au 3^{ème} étage : l'espace nuit du duplex au n°124 et un studio au n°126 ;
 - des combles non aménagés au n°126 ;
- considérant que la demande initiale prévoyait également de réaménager le sous-sol, que celui-ci abritait, un local poubelle, les locaux compteurs, un local entretien/nettoyage, un local bicyclettes de 8 emplacements avec une zone poussettes d'une superficie de 21,4m² et 7 caves privatives ;



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: 29/03/2022

- considérant que les appartements projetés pour l'immeuble n°124 s'organisaient comme suit :
 - au rez-de-chaussée : l'appart 1 composé d'un hall distribuant un WC privatif, un espace séjour/salle à manger/cuisine de 28,4m² en façade avant et une chambre de 14,1m² avec salle de bain privative en façade arrière ;
 - au 1^{er} étage : l'appart 2 composé d'un hall distribuant un WC privatif, un espace séjour/salle à manger/cuisine de 28,4m² en façade avant et une chambre de 14,1m² avec salle de bain privative en façade arrière ;
 - au 2^{ème} étage + combles : l'appart 3 composé d'un hall distribuant un WC privatif, une salle de douche, l'escalier vers les combles, un espace séjour/salle à manger/cuisine de 28,3m² en façade avant et une chambre de 9,8m² en façade arrière ainsi qu'une chambre aménagée dans les combles de 14,2m² ;
- considérant que les appartements projetés pour l'immeuble n°126 s'organisaient comme suit :
 - au rez-de-chaussée : le studio 1 d'une superficie de 22,4m² ;
 - au 1^{er} étage : l'appart 1 composé d'un hall distribuant une buanderie, un WC privatif, un espace séjour/salle à manger/cuisine de 29,1m² en façade avant et une chambre de 14,4m² avec salle de bain privative dans l'annexe en façade arrière ;
 - au 2^{ème} étage : l'appart 2 composé d'un espace séjour/salle à manger/cuisine de 24,9m² dans lequel on entre directement, une salle de douche avec WC donnant directement dans l'espace séjour/salle à manger/cuisine et une chambre de 12,3m² en façade arrière ;
 - au 3^{ème} étage : le studio 3 de 31,3m² composé d'un hall qui dessert un WC privatif, une salle de bain et l'espace de vie ;
- considérant la typologie de l'immeuble n°126 à savoir une entrée cochère abritant l'escalier menant aux étages et un plan classique de deux pièces en enfilades, que la façade de cet immeuble est une façade typique d'une maison bourgeoise avec bow-window surplombé d'un balcon ;
- considérant que pour rassembler les deux immeubles, la demande prévoyait que l'unique cage d'escalier soit dans le n°126 et que son mitoyen soit percé afin d'accéder aux appartements situés au n°124 ;
- considérant qu'en supprimant la circulation verticale du bien n°124, la gestion autonome de chaque immeuble est supprimée, que dès lors cela induit des difficultés pour une reconversion future de ceux-ci ;
- considérant qu'il y avait lieu de préserver l'autonomie de ces deux immeubles, que dès lors chaque immeuble doit posséder une cage d'escalier qui lui est propre ;
- considérant de plus que la demande dérogeait au R.R.U. Titre II art.10 éclairage naturel, en ce que les superficies vitrées des séjours/salle à manger/cuisine de tous les appartements ainsi que le studio du rez-de-chaussée ne possédaient pas la superficie nette éclairante minimale ;
- considérant également que les chambres parentales des appartements 1 et 2, ainsi que la chambre enfant du duplex 1 dérogeaient également au R.R.U. Titre II art.10 éclairage naturel en ce que les superficies nettes de vitrage ne répondaient pas aux normes minimales de confort ;
- considérant également que l'appartement 2 du n°126 dérogeait au R.R.U. Titre II art.3 normes minimales de superficie, en ce que l'espace séjour/salle à manger/cuisine a une superficie inférieure à 28m² et en ce que la chambre a une superficie inférieure à 14m², qu'il dérogeait également au Titre II art.8 WC en ce que la pièce où se situe le WC donne directement sur l'espace séjour/salle à manger/cuisine ;
- considérant qu'il s'agit de normes minimales, que les aménagements proposés ne permettent pas de répondre aux normes actuelles de confort ;
- considérant l'absence d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant également que la demande visait à la création de 7 logements sur l'ensemble des deux bâtiments ;
- considérant de ce fait que la densité de logements sur la parcelle était fortement augmentée ;



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: 29/03/2022

- considérant dès lors qu'il y avait lieu de revoir le nombre de logements sur l'ensemble de la parcelle ainsi que la répartition des logements afin que les normes actuelles en vigueur soient respectées ;
- considérant que ces modifications ont pour but de mettre sur le marché de l'immobilier des logements de qualité et d'ainsi permettre le logement sur le long terme ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre II art.3 normes minimales de superficie, art.8 WC et art.10 éclairage naturel n'ont pas été accordées par la commission de concertation du 02/12/2020 ;

Concernant la création d'une lucarne sur toute la largeur de la façade avant ;

- considérant que la demande prévoit la création d'une lucarne sur toute la largeur de la façade avant du n°126, que celle-ci déroge au R.R.U. Titre I art.6 toiture (lucarne), en ce qu'elle dépasse les 2/3 de largeur de la façade ;
- considérant néanmoins que la hauteur de cette lucarne est inférieure à 2m ;
- considérant que cette lucarne permet d'avoir une vue droite et horizontale vers l'extérieur, qu'elle permet également une arrivée de lumière naturelle dans le studio 3 et que sa hauteur est minime par rapport à la hauteur de la façade et des voisins ne portant donc pas préjudices aux biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art.6 toiture (lucarne) a été accordée par la commission de concertation du 02/12/2020 ;

- considérant que suite à la décision du Collège, le projet modifié prévoit de conserver les cages d'escalier de chacun des immeubles ; que cela permet de conserver la gestion autonome de chaque immeuble ;
- considérant cependant que les plans du projet modifié montrent qu'une ouverture dans le mitoyen entre les deux immeubles est conservée ; que la note explicative du projet modifié stipule que cette ouverture, d'une largeur d'une baie de porte, provient de la situation de fait des immeubles ; que cette connexion préexistante est encore exploitée et permet de relier les espaces bureaux situés aux rez-de-chaussée de ces deux immeubles ;
- considérant que cette baie de porte débouche dans l'entrée cochère du n°126 ; que dès lors, les espaces bureaux sont séparés par cette entrée cochère ; que la baie dans ce mitoyen ne permet pas une connexion directe des deux espaces bureaux ; que dès lors, il n'y a aucun intérêt à la conserver ; et que dès lors, il y a lieu de refermer la baie dans le mitoyen afin de réellement retrouver deux immeubles autonomes ; d'autant plus que cet accès n'est pas lié à une obligation du SIAMU en vue d'assurer un second chemin d'évacuation ;
- considérant que suite à la décision du Collège, le projet modifié prévoit de revoir le nombre et la répartition des logements de ces deux immeubles ; que le projet modifié prévoit dans un premier temps de réaménager un logement unifamilial aux étages du n°124 ; que dès lors, la situation de droit de l'immeuble est réhabilitée ;
- considérant ce logement unifamilial comporte 3 chambres ; que les aménagements proposés répondent aux normes minimales de confort actuelles ;
- considérant que le projet modifié prévoit également la création d'une terrasse et d'une lucarne en façade arrière du n°124 ; que ces deux éléments ne faisaient pas partie de la demande initiale ;
- considérant que la lucarne possède une largeur de 3,44m et une hauteur de 2,00m ; qu'elle est conforme au R.R.U. titre I ; qu'elle permet d'aménager une chambre de 9,50 m² et qu'elle ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant que cette lucarne permet également d'accéder à une nouvelle terrasse ; que celle-ci possède une superficie de 3,44m² ; qu'elle est en recul de 1,90m par rapport au voisin de gauche ; qu'elle est également en recul par rapport au voisin de droite plus profond ;
- considérant que cette terrasse est bordée de garde-corps ; que ceux-ci entraînent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que les garde-corps ne sont pas inclus dans le volume de la toiture ;



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: 29/03/2022

- considérant que cette dérogation n'a pas été sollicitée dans le cadre de la demande initiale ce qui induit de nouvelles mesures particulières de publicité ;
- considérant que cet espace extérieur, bien que de petite dimension, améliore les qualités d'habitabilité de cette chambre ; que de plus il ne crée pas de nuisances aux biens voisins ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que le projet modifié prévoit également pour n°126 de revoir le nombre de logements dans l'immeuble de 4 à 3 logements ; qu'il prévoit de supprimer le studio projeté dans la demande initiale au profit d'un espace bureau telle que l'autorise la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant que les 3 appartements projetés dans le projet modifié se répartissent en 2 appartements 1 chambre et 1 studio ; que l'appartement du 1^{er} étage est identique à celui proposé dans la demande initiale et qu'il répond aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que l'appartement du 2^{ème} étage est identique à celui proposé dans la demande initiale ; que celui-ci induit des dérogations au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales et art.8 WC ; que le projet modifié ne supprime donc pas les dérogations présentées dans la demande initiale, en ce que la chambre et l'espace séjour/salle à manger/cuisine ne possèdent pas une superficie minimale suffisante, 12,5m² au lieu de 14m² pour la chambre et 24,9m² au lieu de 28m² pour le séjour/salle à manger/cuisine et en ce que la pièce où se situe le WC donne directement sur l'espace séjour ;
- considérant que le studio aménagé sous les combles est identique à celui proposé dans la demande initiale ; que celui-ci répond aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que le projet modifié, bien qu'il revoit le nombre de logement dans l'immeuble, n'améliore pas les conditions d'habitabilité de l'immeuble ; que l'immeuble a été conçu pour accueillir un logement unifamilial aux étages ; que bien que la division de cet immeuble est acceptable, il y a lieu de mettre sur le marché des appartements répondants aux normes minimales de confort ;
- considérant qu'au regard du contexte urbain dans lequel s'inscrit la demande à savoir un intérieur d'îlot densément bâti n'offrant pas de possibilité de créer un espace extérieur de qualité ;
- considérant que vu la typologie de l'immeuble, de sa gestion spatiale et des superficies de plancher, qu'il est préférable de conserver l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage et de soit créer un duplex 2^{ème} – 3^{ème} étage, soit de créer 1 studio au 2^{ème} étage et 1 studio dans les combles ; que cela permettrait dans les deux cas de se conformer au R.R.U. titre II ;
- 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 :

- d'obtenir la baie de porte dans le mitoyen entre les 2 immeubles ;
- réunir le 2^{ème} et le 3^{ème} étage en un duplex ou créer 1 studio au 2^{ème} étage et 1 studio dans les combles, qui soient dans les deux cas conformes au Titre II du RRU ;

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 Bourgmestres et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.4 profondeur, art.6§2 et §3 toiture (hauteur – lucarne et éléments techniques) 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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: L38/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 59 - 69 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AG INSURANCE C/O AG REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT - S.A.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/03/2022

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

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

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

- considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de bureau avec des commerces ;
- considérant que le système de détection de CO dans les parkings est en panne ;
- considérant l'odeur de mazout prononcée dans le local de stockage vu l'absence d'aération ;
- considérant la présence de tours de refroidissement ouvertes et le risque de légionellose ;
- considérant que 16 emplacements vélos supplémentaires seront ajoutés aux 16 emplacements existants ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de réparer le système de détection CO dans les parkings ;
- d'améliorer la ventilation du local de stockage de mazout ;
- de réaliser un plan de gestion et de maintenance des tours de refroidissement comprenant une description de l'installation, une analyse des risques et les mesures de prévention mises en place (programme de traitement, technique de traitement, contrôles effectués, fréquence des analyses, ...).



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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1319/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Quai des Matériaux 1000 Bruxelles

Place Saintelette 1000 Bruxelles

Place Saintelette 1080 Molenbeek

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Créer un passage cyclo-piéton et réaménager l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous les ponts SAINCTELETTE et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; abaisser l'extrémité nord de la promenade située quai des Charbonnages, créer un nouveau quai dans la prolongation du quai des Charbonnages sous les ponts Saintelette, aménager un nouveau quai à proximité de l'eau situé à l'extrémité sud du bassin Beco et enfin la jonction à l'extrémité sud du quai des Matériaux entre la Place Saintelette, l'Avenue du Port & le futur parc Beco.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 4

15 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:

Contexte :

- considérant que le bien se situe en réseau viaire, en zone d'eau, en zones de parcs, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

- considérant les projets alentours récemment délivrés ou en cours d'instruction :

- aménagement du parc situé sur le Quai des Matériaux, référencé 04/PFD/653099 et dont le permis a été notifié par le Fonctionnaire Délégué le 23/03/2018 ;
- réaménagement de l'avenue du port, référencé 04/PFD/647924 et dont le permis a été notifié par le Fonctionnaire Délégué le 24/12/2019 ;
- réaménagement des ponts Saintelette, référencé 04/PFD/1832830, introduit le 25/02/2022 et dont le dossier est en cours d'instruction ;

- considérant que le projet concerne un tracé « Vélo Plus » et un tracé « Piéton Plus » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Objet :

- considérant que la demande vise à créer un passage cyclo-piéton et réaménager l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous les ponts SAINCTELETTE et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, à abaisser l'extrémité nord de la promenade située quai des Charbonnages, à créer un nouveau quai dans la prolongation du quai des Charbonnages sous les ponts



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: 29/03/2022

Saintelette, à aménager un nouveau quai à proximité de l'eau situé à l'extrémité sud du bassin Beco et enfin à la jonction à l'extrémité sud du quai des Matériaux entre la Place Saintelette, l'Avenue du Port & le futur parc Beco ;

Procédure :

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : *actes et travaux dans les zones d'espaces verts* ;
- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/12/2021 au 21/01/2022 dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean, et du 02/02/2022 au 03/03/2022 dans la Ville de Bruxelles, respectivement 11 et 4 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :
 - le choix du revêtement de sol qui n'est pas optimal pour les cyclistes ;
 - l'absence d'une véritable piste cyclable pour une zone partagée piéton/cycliste ;
 - la jonction entre le projet et le réaménagement de l'avenue du Port ;
 - la jonction entre le projet et le quai des charbonnages ;
 - une demande d'étudier des itinéraires alternatifs à cet axe cyclable le long du canal ;
 - le saucissonnage des demandes de permis afin d'éviter un Rapport d'Incidences ;
 - l'augmentation des risques de conflits avec les cyclistes sur l'avenue du Port vu l'augmentation du nombre de cyclistes que ce projet va engendrer (hors périmètre) ;
 - l'incompatibilité du projet avec le fonctionnement de la Zone d'Activité Portuaire et de Transport (hors périmètre) ;
- considérant l'avis de Vivaqua du 20/12/2021 et de son complément le 17/01/2022, qui émet les remarques suivantes : le projet ne peut être accepté en l'état par Vivaqua car ce projet de passerelle se situe au droit d'un déversoir d'orage important appelé déversoir du Paruck ;
- considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 20/01/2022, favorable à condition de :
 - prévoir sur le pont-place Saintelette, au niveau de la voirie, une traversée cycliste bidirectionnelle de 4m de largeur et en continuité avec celle de l'avenue du Port et du quai des Charbonnages, sous réserve de la validation du port et sans porter atteinte sur la navigation fluviale ;
 - transformer la passerelle en espace partagé piétons-vélo ;
 - respecter les recommandations végétales du BKP ;
 - énoncer clairement dans une note les plantations de couvre-sol et les potentiels abattages ;
- considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/01/2022, favorable aux conditions suivantes :
 - adapter le marquage ;
 - adapter la « zone d'échange » ;
- considérant l'avis favorable du Port de Bruxelles du 28/01/2022, émettant des remarques sur la mise en œuvre du projet ;
- considérant l'avis du SIAMU du 24/02/2022, favorable aux conditions suivantes :
 - le Service d'Incendie conseille vivement la mise en place de dispositifs permettant à des personnes tombées à l'eau de se maintenir à flot et de remonter par leur propre moyen sur les berges ;
 - il y a lieu de s'assurer que l'accès carrossable au quai (existant en face de la rue de l'Intendant) est bien maintenu ;
- considérant l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean du 10/03/2022, favorable à condition de :
 - veiller à ce que la passerelle ne devienne pas une zone de non-droit le soir ou une zone sujette aux dépôts clandestins. Il faut dès lors prévoir un bon éclairage ainsi qu'un nettoyage régulier (confirmer la possibilité d'y accéder avec des engins de nettoyage) ;
 - apporter une attention particulière aux raccordements avec la piste cyclable de l'avenue du Port : veiller à une bonne visibilité et une bonne lisibilité de l'aménagement ;
 - la passerelle et le carrefour Saintelette se situent au croisement de deux ICR : veiller à une bonne signalisation de ICR et baliser clairement le passage de l'un à l'autre ;



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: 29/03/2022

- veiller à ce que le caniveau de drainage des eaux ne soit pas accidentogène pour les cyclistes et entretenu régulièrement;
- veiller à une bonne intégration avec les autres projets de réaménagements prévus : réaménagement de Saintelette et le réaménagement de l'avenue du Port ;
- modifier le projet, coté quai des Charbonnages, au niveau de la piste cyclable franchissable par les poids lourds afin d'éviter le 'conflit' avec les piétons et les cyclistes

Situation existante :

- considérant qu'actuellement, il n'existe pas de connexion cyclopiétonne permettant de relier le quai des Charbonnages à l'avenue du Port ; que les piétons et les cyclistes doivent traverser les ponts Saintelette en franchissant plusieurs chaussées carrossables par plusieurs traversées à feux ;
- considérant que le périmètre du projet se situe principalement sur une zone qui est actuellement un canal ;
- considérant que le périmètre se raccroche au quai des Charbonnages, principalement à son trottoir constitué de pavés de béton et d'une zone constitué d'asphalte ocre ; que cette zone en asphalte ocre n'est pas une piste cyclable marquée ; que le trottoir est une zone partagée piéton/cyclistes ;
- considérant que le périmètre se raccroche également à l'avenue du Port et au quai des Matériaux ; que les revêtements actuels sont constitués de pierres naturelles de type pavés porphyre et d'emmarchements encadrés par des bordures en pierre bleue ;
- considérant qu'il n'y a actuellement qu'un seul arbre dans le périmètre du projet ; qu'il se situe sur le quai des Charbonnages ;

Situation projetée :

- considérant que le projet prévoit l'installation d'une passerelle cyclo-piétonne sous les ponts Saintelette, reliant le quai des Charbonnages à l'avenue du Port et au quai des Matériaux ; que cette passerelle est principalement constituée d'un revêtement uni en béton lavé ;
- considérant que du côté du quai des Matériaux, le projet se raccorde au niveau haut de la voirie par un jeu d'emmarchement structuré par des zones enherbés plantés de végétations basses et d'arbres à haute-tige ;
- considérant qu'au raccord entre la passerelle et l'avenue du Port/le quai des Matériaux, une zone en pavés joints est prévu ; que le projet prévoit l'installation d'asphalte ocre sur la chaussée carrossable du quai des Charbonnages lors de l'insertion du cycliste ;
- considérant que le projet prévoit l'abattage de l'arbre situé sur le quai des Charbonnages afin d'aménager l'insertion confortable des cyclistes depuis le trottoir vers le haut du pont ; qu'un arbre est replanté à proximité directe de la position de l'arbre abattu, afin de ne pas déformer l'alignement ;
- considérant que le projet prévoit la plantation de 48 autres arbres, d'essences diverses ;

Objectifs :

- considérant que les objectifs du projet sont de créer une liaison cyclable sous les ponts Saintelette permettant à l'avenir aux cyclistes de traverser cet endroit sans entrer en conflit avec les véhicules motorisés, franchissant ainsi une étape importante vers la création d'un itinéraire cyclable continue le long du canal ;

Motivations :

- considérant que, au-delà de la nouvelle connexion cyclo-piétonne, ce projet constitue un véritable projet urbain qui bénéficiera aux habitants des quartiers environnants ainsi qu'aux piétons et cyclistes de passage ; que dès lors ces futurs aménagements seront certainement très occupés ; qu'une réflexion sur le partage de ces nouveaux espaces a donc été menée ;
- considérant que le projet propose des passerelles de largeurs variant entre 5,20 mètres et 6,20 mètres dans les parties contraintes ; que de telles dimensions ne permettent pas de proposer des cheminements séparés entre piétons et cyclistes conformément aux recommandations et à l'usage qui sera fait de l'espace ; que le choix d'un espace mixte a donc été fait dans lequel les cyclistes devront, sur une courte portion, adapter leur comportement à la présence des piétons et ainsi qu'aux interactions entre les différentes zones du projet de part et d'autre du cheminement principal ;



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: 29/03/2022

- considérant que l'élargissement de la passerelle est impossible en ce que le canal ne peut pas être plus réduit dans sa largeur ;
- considérant que la suppression d'une zone cyclable délimitée au niveau de la passerelle au bénéfice d'un espace partagé vélo-piétons est susceptible de diminuer les conflits modes ;
- considérant dans la même logique qu'assurer la continuité du cheminement cycliste au niveau de la voirie (dans une logique de RER Vélo et le respect des dimensions recommandées de vadémécum vélo) devrait permettre aux cyclistes de choisir au mieux le parcours vélo en fonction la fréquentation de la passerelle et limiter ainsi le conflit d'usage ; que le projet pourrait favorablement bénéficier de l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle sur le pont, en alternative au chemin proposé par la passerelle ;
- considérant que dans son avis, Vivaqua met en avant une incompatibilité entre le déversoir d'orage du Paruck vers le canal et le projet de passerelle ; que le projet ne peut pas empêcher le bon fonctionnement du déversoir géré par Vivaqua ; que dès lors, il y a lieu d'adapter le projet afin qu'il n'entrave pas le fonctionnement de ce déversoir ;
- considérant que la prescription 0.4. du PRAS interdit les actes et travaux amenant à la réduction du débit des voies d'eau ; qu'il est nécessaire que le projet soit conforme à cette prescription du PRAS ; qu'il y a lieu de fournir une note justifiant que le projet n'impact pas le débit du canal ;
- considérant que les pavés situés au raccord entre la passerelle et l'avenue du Port/le quai des Matériaux evront être prévus en pierre naturelle afin d'intégrer harmonieusement le projet dans son contexte ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas matérialiser la couleur de l'asphalte ocre en chaussée carrossable sur le quai des Charbonnages afin d'intégrer harmonieusement le projet dans son contexte ;
- considérant que des marquages vélos et piétons sont proposés au sol ; que ceux-ci faciliteront la bonne compréhension de cet espace mixte ; qu'il conviendrait cependant de disposer aux droits des arrivées des piétons (venant des escaliers) uniquement des logos piétons afin de réaffirmer leur priorité aux cyclistes ; de disposer ensuite les logos vélos ;
- considérant que sur le reste du projet, le béton lavé proposé répond au besoin en matière de confort exigé pour ce type d'aménagement urbain et pour cet itinéraire cycliste d'importance régionale (RER vélo, vélo « PLUS », route Canal) ; que le béton lavé élimine les risques de glissade ;
- considérant que le projet prend en considération les pentes et devers conformément aux règlements en vigueur en matière d'accessibilité PMR présentant des pentes de maximum 5% entrecoupées par des paliers de 1,5 mètre ;
- considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 « Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables » : qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;
- considérant que dans le Plan régional nature adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016, le site est repris en partie en zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ; que la zone est également en continuité verte de la promenade verte ;
- considérant que le projet est repris dans la zone du Beeldkwaliteitsplan : plan de qualité paysagère et urbanistique ; que le choix des plantations d'arbres prévues dans ce projet (Robinia pseudoacacia Frisia et Acer Freemanii.) ne correspond pas à la liste du BKP ;
- considérant de plus que Robinia Pseudoacacia et Acer Negundo sont considérés comme plantes exotiques invasives en région Bruxelloise ; que les arbres, arbustes et arbrisseaux approuvés par le BKP doivent être plantés en mélangeant les espèces ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter l'avis du SIAMU ;
- considérant que le mur situé le long de la passerelle, cachant visuellement le tablier de celle-ci, ne va pas jusqu'au fond du canal, qu'il crée donc une poche dans laquelle des personnes tombant à l'eau pourrait se retrouver coincé ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement afin de s'assurer que personne ne reste coincé dans cette poche située sous la passerelle entre le mur du canal et le mur de la passerelle ;



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: 29/03/2022

- considérant qu'il y aura lieu de veiller à ce que la passerelle ne devienne pas une zone de non-droit le soir ou une zone sujette aux dépôts clandestins ; qu'il faut dès lors prévoir un bon éclairage ainsi qu'un nettoyage régulier ;
- considérant qu'il y aura également lieu de veiller à ce que le caniveau de drainage des eaux ne soit pas accidentogène pour les cyclistes et entretenu régulièrement ;
- considérant que la passerelle et le carrefour Saintelette se situent au croisement de deux ICR ; qu'il faudra veiller à une bonne signalisation de ICR et baliser clairement le passage de l'un à l'autre ;
- considérant également qu'il y aura lieu de veiller à une bonne intégration avec les autres projets de réaménagements prévus : réaménagement de Saintelette et le réaménagement de l'avenue du Port ainsi que le parc du quai des Matériaux ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- d'adapter le projet afin qu'il n'entrave pas le fonctionnement du déversoir d'orage appelé « déversoir du Paruck » ;
- d'introduire une note complémentaire justifiant que le projet n'impacte pas le débit du canal ;
- de prévoir les pavés joints situés au raccord entre la passerelle et l'avenue du Port/le quai des Matériaux en pierre naturelle en accord avec les matériaux existants en périphérie, ou le remplacer par un matériau en harmonie avec ce qui est proposé sur le reste du projet ;
- de ne pas matérialiser la couleur de l'asphalte ocre en chaussée carrossable afin d'intégrer harmonieusement le projet dans son contexte, et maintenir un asphalte tel qu'à l'existant ;
- de respecter les recommandations végétales du BKP ;
- d'adapter le marquage : disposer aux droits des arrivées des piétons (venant des escaliers) uniquement des logos piétons et disposer ensuite les logos vélos ;
- de mettre en place de dispositifs permettant à des personnes tombées à l'eau de se maintenir à flot et de remonter par leur propre moyen sur les berges ;
- de revoir l'aménagement du mur de la passerelle qui ne va pas jusqu'au fond du canal afin de s'assurer que personne ne reste coincé dans la poche située sous la passerelle entre le mur du canal et le mur de la passerelle ;
- de s'assurer que l'accès carrossable au quai (existant en face de la rue de l'Intendant) est bien maintenu pour les véhicules 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: 29/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y1315/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Quai des Yachts 1020 Bruxelles
Square Jules De Trooz 1020 Bruxelles
Rue Claessens 1020 Bruxelles
Chaussée de Vilvorde 1020 Bruxelles
Avenue de la Reine 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS (Flament)

Objet / Betreft: Créer un passage cyclo-piéton & aménagement de l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous le pont DE Trooz et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. cela consiste à l'abaissement de l'extrémité sud de la promenade située le long de la chaussée de Vilvorde, la création d'un passage sous le pont De Trooz, l'aménagement d'une place à proximité de l'eau face au bassin Vergote, au reprofilage du terrain et à la valorisation du Monument au Travail.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 19

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:

Contexte :

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en zone d'eau, en zone de parcs, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant la présence du bien « Monument au Travail » classé par l'arrêté du 23/03/1995 dans le périmètre du projet ; que le projet se situe également dans la zone de protection de ce monument ;

Considérant que le projet concerne un tracé « Vélo Plus » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Objet :

Considérant que la demande vise à créer un passage cyclo-piéton et aménager l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous le pont De Trooz et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; que cela consiste à l'abaissement de l'extrémité sud de la promenade située le long de la chaussée de Vilvorde, la création d'un passage sous le pont De Trooz, l'aménagement d'une place à proximité de l'eau face au bassin Vergote, au reprofilage du terrain et à la valorisation du Monument au Travail ;



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: 29/03/2022

Procédure :

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En application de l'article 235 du COBAT, étant donné que la demande concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé ;
- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans la zone de protection d'un bien classé, les actes et travaux objet de la demande modifient les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : *actes et travaux dans les zones d'espaces verts* ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2022 au 03/03/2022 dans la Ville de Bruxelles, 19 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le choix du revêtement de sol pour la partie cyclable ;
- L'inquiétude quant à la lisibilité de la différence entre les espaces piétons et les espaces cyclables ;
- Une demande de prévoir un itinéraire direct pour les cyclistes descendant le long de la rive gauche du canal et désirant se rendre sur la rive droite via le pont De Trooz ;
- Le saucissonnage des demandes de permis afin d'éviter un Rapport d'Incidences ;
- L'augmentation des risques de conflits avec les cyclistes sur l'avenue du Port vu l'augmentation du nombre de cyclistes que ce projet va engendrer (hors périmètre) ;
- L'incompatibilité du projet avec le fonctionnement de la Zone d'Activité Portuaire et de Transport (hors périmètre) ;
- Une demande de proscrire les clous situés sur la rue Claessens ;
- Une demande de prévoir des goulottes vélo le long des escaliers ;
- Une interrogation sur la pertinence d'avoir la piste cyclable entouré par deux espaces piétons ;
- Une demande d'agrandir la piste cyclable bidirectionnelle à 4m de largeur ;
- Une demande d'interdire l'accès aux cyclos de type B à cet espace convivial ;
- Une demande d'ajouter un plus grand nombre d'arceaux vélo (et vélo cargo) dans l'espace de séjour ;
- Une demande de prévoir un réaménagement du carrefour en surface et des pistes cyclables en aval et en amont du projet (hors périmètre) ;

Considérant l'avis favorable de Vivaqua du 20/12/2021 ;

Considérant l'avis conforme défavorable de la CRMS, émis en sa séance du 23/12/2021, qui émet les conclusions suivantes :

- La CRMS plaide pour une refonte totale du projet en s'appuyant sur une analyse paysagère du monument et de ses abords et la façon dont le monument s'intègre dans le paysage urbain. De manière générale, elle regrette aussi que le projet dont le périmètre inclus un monument classé tout à fait exceptionnel, n'ait pas fait l'objet d'échanges en amont ce qui aurait permis de réorienter certaines options dans un stade antérieur ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 17/01/2022, favorable à condition de :

- Transformer la passerelle en espace partagé piétons-vélo ;
- Respecter les recommandations végétales du BKP ;
- Enoncer clairement dans une note les plantations de couvre-sol ;
- Fournir une note phytosanitaire par arbre prévu à l'abattage, reprenant ses caractéristiques et la justification de l'abattage ;
- Evaluer la possibilité de modifier le positionnement de la courbe ou du passage à front de quai au sud pour maintenir le plus d'arbres possible ;
-



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: 29/03/2022

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/01/2022, favorable aux conditions suivantes :

- Proposer la piste cyclable en couleur jaune ocre ;
- Supprimer les clous au niveau du trottoir de la rue Claessens (connexion avec l'existant) ;

Considérant l'avis favorable du Port de Bruxelles du 28/01/2022, émettant des remarques sur la mise en œuvre du projet ;

Considérant l'avis du SIAMU du 03/02/2022, favorable aux conditions suivantes :

- Il nous semble indiqué de prévoir un moyen pour des personnes étant tombées à l'eau de pouvoir se maintenir à flot le long de la berge et de remonter par leurs propres moyens sur la terre ferme ;
- L'accessibilité à nos véhicules d'intervention devrait être considérée dans le projet, permettant de se rapprocher au plus du canal pour permettre le déploiement de la grue du véhicule plongeur permettant la mise à l'eau des pompiers-plongeurs mais également la mise à l'eau d'une barquette de sauvetage pour extraire une éventuelle victime et la ramener sur la terre ferme ;

Situation existante :

Considérant que le périmètre du projet comprend le Monument au Travail situé au centre de cet espace vert ; qu'il est entouré d'une dalle pavée, constituant un socle à ce monument ; que l'accès à ce monument se fait par un escalier donnant sur le trottoir de la rue Claessens ;

Considérant que l'espace vert est entouré de grilles en fer noires, dont l'entrée se fait au droit de l'escalier qui donne sur le monument ; que cet espace vert est principalement constitué d'une prairie engazonnée, plantée de différents arbres à hautes tiges, principalement réparties le long du canal

Considérant la présence de 32 arbres à haute-tige dans le périmètre du projet ;

Considérant que des cheminements sont dessinés le long du quai et autour du pavage qui cerce le Monument au Travail ;

Considérant que le passage sous le pont est actuellement impossible ;

Situation projetée :

Considérant que le projet prévoit l'abaissement du quai, afin de dégager un espace permettant de passer sous le pont depuis la chaussée de Vilvoorde vers la rue Claessens ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une promenade, comportant une piste cyclable marquée et des cheminements piétons de part et d'autre de cette piste cyclable ; que ces cheminements prévus pour les modes actifs sont revêtus de béton lavés, distingués par des teintes de couleurs différentes (foncé pour les cyclistes, clair pour les piétons) ; que la largeur de la piste cyclable bidirectionnelle est de 3m ;

Considérant que les cheminements situés le long de la piste cyclable du côté de la chaussée de Vilvoorde ont une largeur de 1m ;

Considérant que le projet propose un jeu de courbe et d'embranchement afin de rattraper les différents niveaux du site (rue Claessens, chaussée de Vilvoorde, tablier du pont, etc.) ; que ce jeu de courbe est ponctué de zones engazonnées et de plantations d'arbres à haute-tige ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 21 arbres, et la replantation de 28 arbres à haute-tige ; que le bilan total des arbres est donc de 39 arbres à haute-tige dans le périmètre du projet ;

Considérant que le projet propose l'installation de clous afin de délimiter le cheminement des cyclistes sur le trottoir de la rue Claessens ;

Objectifs :

Considérant que les objectifs du projet sont de créer une liaison cyclable sous le pont De Trooz et autour du Monument au Travail permettant à l'avenir aux cyclistes de traverser cet endroit sans entrer en conflit avec les véhicules motorisés, franchissant ainsi une étape importante vers la création d'un itinéraire cyclable continu le long du canal ;



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: 29/03/2022

Motivations :

Considérant que la perception du monument par des vues lointaines est compromise par les modifications du relief et des nombreuses plantation ; que la mise en valeur proposée par le demandeur ne répond pas aux attentes de la CRMS ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement paysager autour du Monument au Travail ;

Considérant que la prescription 0.4. du PRAS interdit les actes et travaux amenant à la réduction du débit des voies d'eau ; qu'il est nécessaire que le projet soit conforme à cette prescription du PRAS ; qu'il y a lieu de fournir une note justifiant que le projet n'impact pas le débit du canal ;

Considérant qu'une autre démarche est en cours pour le réaménagement du Square du Monument au Travail ;

Considérant que cette démarche n'est pas incompatible avec ce projet ;

Considérant que les cheminements piétons d'une largeur de 1 mètre (situé le long de la piste cyclable du côté de la chaussée de Vilvoorde) bénéficierait favorablement d'une sur largeur afin d'améliorer le confort des piétons ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'augmenter la largeur de ces cheminements ;

Considérant que l'espace à disposition permet de séparer les flux en proposant des cheminements spécifiques pour les piétons et pour les cyclistes ;

Considérant que la distinction entre la piste cyclable et les sentiers pédestres doit être suffisamment claire ;

Considérant que la piste cyclable bidirectionnelle proposée répond au minimum en matière de largeur qui est repris dans les recommandations régionales ; que cette dimension permet de proposer un espace libre pour les cheminements des piétons, de part et d'autre de la piste ; l'un connectant le canal et l'autre la zone de repos/gradin ;

Considérant, cependant, que la largeur de la piste cyclable ne respecte la largeur recommandée par le RER-vélo de 4 mètres,

Considérant qu'il y a donc lieu d'élargir la piste cyclable à partir de Jules de Trooz, la densité y étant plus importante ;

Considérant cependant qu'il conviendra d'aménager la piste cyclable d'une teinte de béton se rapprochant de l'ocre correspondant au code régional en matière cyclable ; que de cette manière l'usage de l'espace sera directement compréhensible par tous les usagers ;

Considérant que la couleur jaune ocre permettra de distinguer la piste pédestre de la piste cyclable afin que cette dernière ne perde pas sa vocation de liaison cyclable rapide et fluide ;

Considérant qu'il conviendrait de créer une meilleur connexion pour les cyclistes venant du Nord-Est et souhaitant se rendre au Sud par le côté Ouest du pont afin d'éviter aux cyclistes de traverser de nombreux feux de circulation au pont ;

Considérant que cet itinéraire a une giration très serrée et qu'il y a lieu d'améliorer la piste ainsi que le rayon de braquage ;

Considérant qu'au niveau de la connexion du projet avec la rue Claessens, il conviendrait de ne pas disposer de clous au niveau du trottoir délimitant les trajectoires ; que ceux-ci donnent une impression de priorité aux cyclistes sur un espace emprunté par les piétons (trottoir) ; que ces clous peuvent également être responsables de glissade ; que les cyclistes adapteront leur trajectoire et comportement entre les deux aménagements cyclables séparés de quelques mètres sans aménagements spécifiques ;

Considérant que le projet prend en considération les pentes et devers conformément aux règlements en vigueur en matière d'accessibilité PMR ; que des pentes de maximum 5% et de 9 mètres de long sont entrecoupées par des paliers de 1,5 mètre ;

Considérant que le matériau proposé (béton lavé) répond au besoin en matière de confort exigé pour ce type d'aménagement urbain et pour cet itinéraire cycliste d'importance régionale (RER vélo, vélo « PLUS », route Canal) ;



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: 29/03/2022

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 « Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables » : qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;

Considérant que dans le Plan régional nature adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016, le site est repris en partie en zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que la zone est également en continuité verte de la promenade verte ;

Considérant que le projet est repris dans la zone du Beeldkwaliteitsplan : plan de qualité paysagère et urbanistique ;

Considérant que le choix des plantations d'arbres prévues dans ce projet (Robinia pseudoacacia Frisia et Acer Freemanii.) ne correspond pas à la liste du BKP ;

Considérant de plus que Robinia Pseudoacacia et Acer Negundo sont considérés comme plantes exotiques invasives en région Bruxelloise ;

Considérant que les arbres, arbustes et arbrisseaux approuvés par le BKP doivent être plantés en mélangeant les espèces ;

Considérant qu'aucune donnée n'est fournie quant aux caractéristiques des 21 arbres abattus (taille, essence, photo pour évaluer leurs qualités paysagère, étude phytosanitaire) ;

Considérant qu'il aurait été plus « écologique » de conserver et de tenir compte des arbres existants ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le R.R.U., titre VII, article 18, § 4 en ce qu'aucun tuyau ne peut être placé à une distance inférieure à 1,75 m de l'axe du tronc ;

Considérant qu'aucun câbles, tuyaux, ... ne doivent être situés à moins de 5 mètres de l'axe des arbres de 1^{ere} grandeur (= supérieure à 12 m de haut) ;

Considérant que l'éclairage ne se trouve pas dans la cime des arbres ;

Considérant qu'une modification du positionnement de la courbe ou de la position du passage à front de quai au sud permettrait d'en préserver d'avantage ;

Considérant que la création de ce nouveau passage aura le statut d'une voirie régionale ;

Considérant qu'il y a lieu de répondre aux recommandations de l'avis du SIAMU ;

Avis Favorable, à condition de :

- **Revoir l'aménagement paysager autour du Monument au Travail afin de répondre aux recommandations de la CRMS, c'est-à-dire :**
 - a. **Créer une zone de recul de l'ampleur de l'ancienne placette pavée afin que le monument s'assoie sur une surface plane ; Choisir une matérialité sobre pour l'agencement des abords du monument ; Faire en sorte que le monument soit visible depuis l'autre côté du canal ;**
 - b. **Choisir un éclairage moins intense qui ne surexpose pas le monument et qui est également adapté au parc ;**
- **Introduire une note complémentaire justifiant que le projet n'impacte pas le débit du canal ;**
- **Etudier la possibilité d'augmenter la largeur des cheminements piéton situés le long de la chaussée carrossable du côté de la chaussée de Vilvoorde ;**
- **Etudier la possibilité d'augmenter la largeur de la piste cyclable à minimum 4 mètres de large ;**
- **Respecter les recommandations végétales du BKP ;**
- **Enoncer clairement dans une note les plantations de couvre-sol ;**
- **Fournir une note complémentaire décrivant les arbres prévus à l'abattage, reprenant leurs caractéristiques et la justification de l'abattage ;**



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: 29/03/2022

- Etudier la possibilité de modifier le positionnement de la courbe ou du passage à front de quai au sud pour maintenir le plus d'arbres possible ;
- Permettre la distinction entre la piste cyclable et les sentiers pédestres en proposant une teinte se rapprochant de la couleur ocre pour les pistes cyclables marquées ;
- Supprimer les clous au niveau du trottoir de la rue Claessens (connexion avec l'existant) ;
- Prévoir un moyen pour des personnes étant tombées à l'eau de pouvoir se maintenir à flot le long de la berge et de remonter par leurs propres moyens sur la terre ferme ;
- Maintenir l'accessibilité aux véhicules d'intervention du SIAMU, permettant de se rapprocher au plus du canal pour permettre le déploiement de la grue du véhicule plongeur permettant la mise à l'eau des pompiers-plongeurs mais également la mise à l'eau d'une barquette de sauvetage pour extraire une éventuelle victime et la ramener sur la terre ferme ;
- Créer une meilleure connexion pour les cyclistes venant du Nord-Est et souhaitant se rendre au Sud par le côté Ouest du pont ;
- Eviter les girations trop brusques ;
- Respecter le R.R.U., titre VII, article 18, § 4 ;
- Ne pas positionner des impétrants à moins de 5 mètres de l'axe des arbres de 1ère grandeur ;
- Ne pas placer le système d'éclairage dans la cimes des arbres.



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