



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: H1272/2022 (SPEC)

Adresse / Adres: Rue du Houblon 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Plan d'alignement, rue du Houblon, adopté provisoirement par le conseil communal en séance du 23/05/2022.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

1

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 la procédure d'alignement est la suite d'une procédure en cours pour l'abrogation totale du PPAS 60-27/27A « Houblon »
- Considérant que ce PPAS prévoyait la désaffectation de la rue du Houblon entre la place du Nouveau Marché aux Grains et le Rempart des Moines ;
- Considérant que la partie de la rue du Houblon tel que repris au plan d'alignement n'a jamais été supprimée et existe toujours ;
- Considérant que l'alignement proposé correspond aux façades existantes ;
- Vu l'enquête publique du 08/06/2022 jusqu'au 07/07/2022 ;
- Vu l'absence des réactions ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P19/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Port 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cimenteries CBR Cementbedrijven - S.A. (Derie)

Objet / Betreft: démolir et reconstruire un bâtiment sur l'avenue du Port, construire une halle acoustique côté quai Vergote et aménager une ceinture verte paysagère sur le site

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

REPORTÉ afin d'apporter des éclaircissements en ce qui concerne la clôture, les granulats de béton, les plantations, la biodiversité et l'éclairage.



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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D1115/2022 (ECO)

Adresse / Adres:
Donderberg 28 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Onderwijsinrichtingen Zusters der Christelijke Scholen - West-Brabant (ELIAT)

Objet / Betreft: Regulariseren de containerklassen (2 containerklassen naast elkaar met overdekte toegang tussen de twee).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3 VERDAAGD.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L240/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Laneau 39 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Désiré-Baudry Essambo-Banga

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 4 logements (2 studios, 1 app. 1ch. et 1 app. 3ch.), impliquant l'extension du rez-de-chaussée et le réaménagement du jardin ; aménager une terrasse commune au 1er étage ; réaménager la zone de recul avec un espace vélos et un emplacement de parking à ciel ouvert

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Ancienne Maison communale de Laeken, boulevard Emile Bockstael 246" ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/03/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements (2 studios, 1 app. 1 ch. et 1 app. 3ch.), impliquant l'extension du rez-de-chaussée et le réaménagement du jardin ; aménager une terrasse commune au 1^{er} étage ; réaménager la zone de recul avec un espace vélos et un emplacement de parking à ciel ouvert ;



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: 19/07/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 7/07/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 10/06/2022 ;
- vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 5/07/2022;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/07/2022 portant les références T.2022.0558/1 ;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;
- considérant qu'en situation de droit, la maison abritait une habitation unifamiliale ;
- considérant qu'en situation existante, cette maison est divisée en un bureau au rez-de-chaussée et en 3 logements aux étages (1 app. 2 ch. et 2 studios) ;
- considérant que la demande concerne la transformation et la division de cette maison en 4 logements ;
- considérant que la répartition projetée des logements est prévue comme suit :
 - sous-sol : quatre caves, un bureau appartenant au logement du rez-de-chaussée et un local technique ; considérant que ce bureau sera éclairé par une nouvelle cour munie d'un escalier donnant accès directement au jardin ;
 - rez-de-chaussée : un appartement de trois chambres ;
 - 1^{er} étage : un appartement d'une chambre ;
 - 2^{ème} étage : deux studios ;
- considérant qu'au point de vue de l'implantation du bien, il est situé en mitoyenneté mais composé de 3 façades, dont l'entrée principale se situe sur la façade latérale donnant sur la zone de retrait latéral ;
- considérant que son implantation est dû au dégagement existant qui précède ledit bâtiment et qui est aménagé en terrain de jeux pour l'école maternelle située au n°5 de la rue Laneau ;
- considérant que ce dégagement donne une large perspective sur le bâtiment où se trouve le projet, notamment sur la façade latérale ;
- considérant que cette dernière bénéficie par ailleurs d'une visibilité depuis l'ancienne maison communale ;
- considérant que pour aménager un appartement de 3 chambres au rez-de-chaussée, le projet prévoit d'étendre ce niveau sur la zone de retrait latéral ;
- considérant que l'annexe projetée déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que son implantation dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant que la façade latérale, donnant sur le jardin, constitue la façade principale de la maison;
- considérant qu'elle présente une architecture soignée et parfaitement symétrique ;
- considérant que pour lier l'extension aux espaces existants, le projet vise à déplacer l'entrée principale et la circulation verticale vers la gauche de la même façade ;
- considérant que par cette intervention, l'extension va masquer une partie de la façade latérale, rompant ainsi son équilibre, sa symétrie et sa composition architecturale ;
- considérant en outre, que le traitement de l'annexe projetée en béton rompt avec l'aspect architectural de la maison, composée de briques et de simili-pierre ;
- considérant de plus, que l'escalier existant au rez-de-chaussée sera supprimé et remplacé par de nouvelles volées ;
- considérant que l'escalier existant est considéré comme un des éléments distingués encore présent dans l'immeuble, témoignant de l'origine et du style architecturale du bien ;



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: 19/07/2022

- considérant que sa suppression porte préjudice à la qualité patrimoniale de l'entrée de l'immeuble ;
- considérant qu'il y a lieu de de supprimer l'extension projetée au rez-de-chaussée et de maintenir la porte et l'escalier existant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I, art. 4 n'est pas acceptable ;
- considérant que cette annexe déroge également au R.R.U., titre I, art. 12 (aménagement des zones de retrait latéral) et à l'article 13 du même titre (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que seules les installations destinées à l'aménagement accessoire tels que les abris de jardins, bancs, balançoires, statues, etc... sont autorisées dans les zones de cour et jardin et dans les zones de retrait latéral ;
- considérant que l'aménagement de ces zones vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que par la construction de cette annexe, le projet dénature les caractéristiques de cette zone ;
- considérant que l'on rajoute à cette nouvelle construction de 56m², l'aménagement projeté d'une zone de stationnement imperméable non couvert devant la nouvelle extension, d'une zone de parcage de vélo et d'une nouvelle courette au sous-sol ;
- considérant en effet, que le projet prévoit de créer une courette au sous-sol munie d'un escalier donnant accès directement au jardin ;
- considérant que ces travaux tendent vers une imperméabilité du terrain et vers une diminution des qualités végétales, paysagères et esthétiques du site ;
- considérant de plus, que l'on constate (d'après les images orthophotoplans et google street view) que l'arbre qui figurait dans le jardin à l'avant, devant l'entrée de la maison a disparu au profit d'un 2^{ème} emplacement de parking et d'une zone de recul à présent dénudée et minéralisée ;
- considérant que cet arbre n'a pas été repris sur les plans de la situation existante ni projetée ;
- considérant que par cette intervention, le projet tend vers une minéralisation excessive et un appauvrissement de l'ancien jardin ;
- considérant que le projet va à l'encontre des objectifs de dédensifier les intérieurs d'îlot au profit de la pleine terre ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'apporter un aménagement qualitatif du jardin par la déminéralisation et la végétation de cette zone ;
- considérant, ce qui précède, que les dérogations au R.R.U. titre I art. 12 et art. 13 ne sont pas acceptables ;
- considérant en outre, que l'emplacement de parcage projeté déroge au R.R.U., titre VIII, art. 4 (caractéristiques des emplacements), en ce qu'il n'est pas couvert ;
- considérant que le R.R.U. autorise, lorsque les conditions locales le permettent, des emplacements de parcage non couverts dans la zone bâtissable du terrain ;
- considérant que l'emplacement choisi se situe en dehors de cette zone ;
- considérant dès lors qu'il n'est pas conforme à l'article 4 du titre VIII du R.R.U., et que l'emplacement doit être supprimé ;
- considérant que l'annexe projetée est construite contre le mur mitoyen en ajoutant un 2^{ème} mur collé à ce dernier ;
- considérant que cette annexe n'entraîne pas directement la rehausse du mur mitoyen, néanmoins le 2^{ème} mur dépasse ce dernier de 0.85m ;
- considérant que la toiture de l'annexe est aménagée en partie en terrasse collective pour les 3 logements aux étages ;
- considérant que cette terrasse déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'elle ne fait pas partie des éléments autorisés sur une toiture ;
- considérant que cette terrasse ne peut être recevable vu que l'annexe projetée doit être supprimée ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 n'est pas acceptable ;
- considérant que le 1^{er} étage est aménagé en un logement d'une chambre ;



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: 19/07/2022

- considérant que le niveau sous combles abrite 2 studios ;
- considérant que le projet propose des petites unités de logements ;
- considérant que l'intérieur sera réaménagé avec la pose de nouvelles cloisons pour compartimenter les différents logements ;
- considérant que le programme proposé de 4 logements est trop lourd pour ce bien, ce qui a conduit le projet à proposer une extension du rez-de-chaussée ;
- considérant que la suppression de l'annexe au rez-de-chaussée mène à une réflexion sur le réaménagement des logements en conséquence ;
- considérant de ce qui précède, 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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1396/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 211-213 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RM Management - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, modifier les châssis du 4ème étage et la lucarne en façade avant avenue Léopold 1er ainsi que les fenêtres de toit Boulevard Emile Bockstael et fermer une terrasse en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination d'une banque en restaurant (du sous-sol au 1er), installer un conduit de hotte en intérieur d'îlot, changer la destination du deuxième étage en logement, augmenter le nombre de logement et modifier leur répartition (1 studio, 1 appart 1 ch, 1 appart 2 ch, 3 appart 3 ch), créer une entrée distincte pour les logements avenue Léopold 1er et une autre pour le restaurant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant au PRAS ;



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: 19/07/2022

- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural (ensemble de trois immeubles de rapport de style éclectique, à rez-de-chaussée commercial, architecte Richard Neybergh, 1902)
 - considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ancienne Maison communale de Laeken) ;
 - considérant que la demande a été introduite en date du 30/12/2021 ;
 - considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/06/2022 ;
 - considérant que la demande vise à, d'une part, modifier les châssis du 4^{ème} étage et la lucarne en façade avant avenue Léopold 1^{er} ainsi que les fenêtres de toit Boulevard Emile Bockstael (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination d'une banque en restaurant (du sous-sol au 1^{er}) induisant l'installation d'une hotte en intérieur d'îlot, changer la destination du deuxième étage en logement, augmenter le nombre de logements et modifier leur répartition (1 studio, 1 appart 1 ch, 1 appart 2 ch, 3 appart 3 ch), créer une entrée distincte pour les logements avenue Léopold 1^{er} et une autre pour le restaurant et fermer une terrasse en façade arrière ;
 - considérant que les travaux ont partiellement déjà été réalisés ;
 - considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/06/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 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 la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 09/06/2022 ;
 - vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 28/06/2022 ;
 - considérant qu'en réponse à notre demande, que la CRMS, en sa séance du 22/06/2022, n'a pas formulé de remarques sur le dossier car les travaux concernés par la demande non pas d'impact sur les vues vers et depuis l'ancienne maison communale classée ;
 - considérant que la demande porte sur l'immeuble d'angle et sur le bâtiment rue Léopold 1^{er} y ayant été annexé ;
- En ce qui concerne le changement de destination de la banque en restaurant (du sous-sol au 1^{er}) ;*
- considérant qu'en situation existante de droit, les immeubles sont occupés par une agence bancaire à tous les étages hormis le 3^{ème} étage de l'immeuble d'angle occupé par un logement deux chambres et l'entièreté du 4^{ème} étage occupé par un logement 3 chambres ;
 - considérant que la demande vise à aménager un restaurant, avec des espaces de consommation au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol, le sous-sol étant dédié aux stocks et à la préparation ;
 - considérant que la salle du rez-de-chaussée comprend un soixantaine de places assises et que la salle du premier étage en comprend une septantaine ;
 - considérant que le type de cuisine du restaurant n'est pas encore arrêté mais sera orienté vers une cuisine moderne de type « fusion » ;
 - considérant que le restaurant sera ouvert de 11h à 23h 7 jours /7 sauf un midi et un soir par semaine.
 - considérant qu'en fonction du type de cuisine, la chambre froide sera subdivisée par rapport aux denrées à stocker ;
 - considérant que les déchets de cuisine sont triés et rassemblés au niveau des cuisines et du local poubelle ;
 - considérant qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, des cuisines supplémentaires seront installées dans le bâtiment côté rue Léopold premier pour la plonge, la réchauffe et la mise en place ;
 - considérant qu'un espace vestiaire est prévu au sous-sol pour le personnel, mais que celui-ci ne comprend pas de sanitaires, les sanitaires du rez-de-chaussée étant accessibles par le personnel et la clientèle ;



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: 19/07/2022

- considérant qu'en termes d'intégration du projet dans son environnement urbain, il est à noter que l'immeuble concerné se prête idéalement à une activité de type Horeca, compte de tenu de sa situation en angle de rue avec vue panoramique sur la Place Emile Bockstael réaménagée récemment.
- considérant que s'agissant d'un projet de restaurant, l'offre en question tranche avec l'offre de type « snack » plus répandue dans le quartier, participant ainsi à sa diversité commerciale ;
- considérant qu'en termes d'accessibilité et de circulation, le projet s'adresse à une clientèle principalement locale (riverains, travailleurs des environs et touristes), laquelle se déplace généralement à pieds ou en transports en commun, de sorte qu'il ne devrait pas générer de problème de mobilité dans la zone ; de plus, précisons à cet égard que le projet jouit d'une excellente desserte en transports en commun du fait de sa localisation à proximité d'un nœud multimodal (Place Emile Bockstael) ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation est acceptable ;

En ce qui concerne l'installation de la hotte en intérieur d'îlot

- considérant que le changement d'utilisation s'accompagne de l'installation d'une hotte en intérieur d'îlot ;
- considérant que l'évacuation des vapeurs est pulsée par moteur et non par tirage naturel ;
- considérant que le conduit de la hotte longe des terrasses de logements au niveau des 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant que le conduit de la hotte porte atteinte à l'intérieur d'îlot, visuellement et acoustiquement ;
- considérant que cette hotte déroge au RB article 108 (souches de cheminées) en ce qu'elle ne s'élève pas de 2m90 minimum au-dessus de la corniche du bâtiment ;
- considérant de ce qui précède que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'afin de ne pas impacter l'intérieur d'îlot, il serait souhaitable de faire passer la hotte à l'intérieur du bâtiment, par exemple au niveau de la buanderie des logements, au centre du bâtiment ;
- considérant, comme d'autres solutions techniques sont envisageables, qu'en l'état, la dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne le changement de destination du deuxième étage en logements, impliquant une augmentation du nombre de logements et une modification de leur répartition (soit 1 studio, 1 appart 1 ch, 1 appart 2 ch, 3 appart 3 ch) ainsi que la fermeture d'une terrasse en façade arrière ;

- considérant que les deux immeubles concernés par la demande sont maintenus séparés afin d'éviter les différences de niveau entre les planchers ;
- considérant que le projet vise à modifier la destination du deuxième étage en logements ;
- considérant que dans l'immeuble d'angle, le deuxième, troisième et quatrième étage sont chacun occupé par un appartement trois chambres ;
- considérant que dans l'immeuble rue Léopold 1^{er}, le 2^{ème} étage est occupé par un studio, l'espace séjour/cuisine et le coin à dormir totalisant une surface de 44 m² mais étant séparés physiquement par la salle de douche ;
- considérant que le 3^{ème} étage de ce même immeuble est occupé par un appartement 1 chambre ;
- considérant que la terrasse de cet appartement est fermée afin d'agrandir la chambre pour qu'elle respecte les normes minimales de superficie du RRU titre II ;
- considérant que cet appartement bénéficie d'un balcon en façade avant, ce qui rend cette petite extension acceptable ;
- considérant que la fermeture de cette terrasse induit néanmoins une dérogation au RRU, titre I, art. 4, en ce que la terrasse devient volume, constituant une construction au sens du RRU et dépasse dès lors les $\frac{3}{4}$ de la profondeur 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: 19/07/2022

- considérant que le 4^{ème} et le 5^{ème} étage sont occupés par un duplex deux chambres
- considérant que, par ailleurs, les logements projetés respectent les normes d'habitabilité du RRU, titre II ;
- considérant de plus que la répartition des logements projetée (soit 1 studio, 1 appart 1 ch, 1 appart 2 ch, 3 appart 3 ch) est acceptable en ce qu'elle prévoit une variété dans la typologie des logements mis sur le marché et permettent d'accueillir différents types de ménages (personnes isolées, couples avec ou sans enfants ...) ;

En ce qui concerne les locaux communs ;

- considérant que les travaux ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble de logements ;
- considérant que des caves sont aménagées au sous-sol pour les logements et que pour ce faire, une baie est percée dans un voile de béton ;
- considérant que le changement de destination doit prendre en compte les normes du RRU relatives aux locaux communs, tels que les locaux poubelles, rangement pour le matériel de nettoyage, vélos et poussettes, ainsi que les caves ;
- considérant que le projet déroge ainsi au titre II du RRU, article 16 – local commun à ordures, en ce qu'il ne comporte pas de local permettant d'entreposer les ordures ménagères ;
- considérant de plus que le projet déroge également au titre II du RRU, article 17 - local commun pour vélo et voitures d'enfant en ce qu'il ne comporte pas un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants ;
- considérant que le projet déroge également au titre II du RRU, article 18 - local commun pour rangement de matériel de nettoyage en ce qu'il ne prévoit pas un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car l'espace au rez-de-chaussée est suffisamment grand pour permettre la création des dits locaux, moyennant la diminution de l'espace réservé au commerce ;
- considérant qu'il est souhaitable de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin d'offrir les locaux communs précités aux logements et d'améliorer leurs qualités d'habitabilité ;

En ce qui concerne la démolition de l'escalier et fermeture de l'ascenseur au 2^{ème} étage

- considérant qu'un escalier interne et un ascenseur avaient été installés pour le fonctionnement de l'agence bancaire ;
- considérant que ceux-ci sont maintenus, excepté au niveau du 2^{ème} étage, l'escalier y étant démolit et l'ascenseur fermé ;

En ce qui concerne la modification des châssis du 4^{ème} étage et de la lucarne en façade avant avenue Léopold 1^{er} ainsi que des fenêtres de toit Boulevard Emile Bockstael (mise en conformité)

- concernant la division des châssis, il s'agit d'un oubli dans les plans de 2011 car sur Google street view, on peut voir qu'en 2009 la division des châssis sont déjà tels que sur les plans de la situation projetée de ce projet
- considérant que les châssis du 4^{ème} étage et la lucarne en façade avant avenue Léopold 1^{er} ont été modifiés par rapport aux plans de 2011, ainsi que les fenêtres de toit Boulevard Emile Bockstael ;
- considérant ainsi que la demande porte sur la mise en conformité des châssis avec nouvelle division apparente ;
- considérant que les châssis restent en bois et de teinte verte, comme le reste des châssis de l'immeuble hormis ceux du rez-de-chaussée, et s'intègrent donc à l'architecture du bâtiment ;

En ce qui concerne la création d'une entrée distincte pour les logements avenue Léopold 1^{er} et une autre pour le commerce



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: 19/07/2022

- considérant qu'une entrée distincte est créée pour les logements avenue Léopold 1^{er} ;
- considérant qu'une seconde entrée est créée pour le commerce avenue Léopold 1^{er} ;
- considérant que les deux nouvelles portes s'intègrent dans les baies existantes au niveau du rez-de-chaussée et respectent la composition de celles-ci, les impostes vitrées étant maintenues ;
- considérant que ces portes, en bois et de teinte verte tout comme la porte d'entrée existante au 213 boulevard Emile Bockstael, s'intègrent à l'architecture du bâtiment ;
- considérant qu'un nouvel escalier est construit pour accéder aux logements des étages depuis cette entrée ;
- considérant que la création des deux nouvelles entrées est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne les menuiseries du rez-de-chaussée ;

- considérant qu'il apparaît que les menuiseries actuelles au niveau du rez-de-chaussée avaient été autorisées au moment de l'installation de la banque ;
- considérant qu'il serait opportun, vu le changement d'utilisation de revoir les menuiseries du rez permettant de souligner la nouvelle activité et dans un souci de cohérence architecturale ;

- 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 :

- faire passer la hotte au niveau des buanderies des logements si techniquement réalisable ;
- diminuer l'espace dédié au commerce au rez-de-chaussée, notamment au niveau des entrées des logements, afin de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée et d'intégrer les locaux communs à destination des logements (ordures ménagères, vélos et poussettes, rangement du matériel de nettoyage) ;
- remplacer la porte d'entrée et les châssis du rez-de-chaussée en vue d'améliorer l'esthétique de l'immeuble et dans un souci de cohérence architecturale ;
- préserver les éléments patrimoniaux encore présents (portes, cheminées, plafond moulurés, ...).



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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B470/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Petite rue des Bouchers 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ali BAS

Objet / Betreft: d'une part, modifier les façades avant, changer l'utilisation des rez commerciaux en restaurant, changer la destination des 1ers étages de logement en restaurant, réunir les immeubles par des percements dans les murs mitoyens, couvrir la cour au n°15 par une verrière et créer une mezzanine (mise en conformité) ; d'autre part, créer une entrée séparée pour les logements, aménager un logement dans les combles, aménager une terrasse avec une baie vitrée et une lucarne en façade arrière au n°15 et un volume de liaison entre les 2 combles avec 2 fenêtres, ravalier les façades et changer les châssis des étages en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

6

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que les biens sont situés en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que les biens sont situés dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;



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: 19/07/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 03/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, modifier les façades avant, changer l'utilisation des rez commerciaux en restaurant, changer la destination des 1^{ers} étages de logement en restaurant, réunir les immeubles par des percements dans les murs mitoyens, couvrir la cour au n°15 par une verrière et créer une mezzanine (mise en conformité) ; d'autre part, aménager un logement dans les combles, créer une entrée séparée pour les logements, aménager une terrasse avec une baie vitrée et une lucarne en façade arrière au n°15 et un volume de liaison entre les 2 combles avec 2 fenêtres, ravalier les façades et changer les châssis des étages en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4 (profondeur), 6§2 (toiture - lucarnes), 6§3 (toiture – éléments techniques), 12 (zone de cours et jardins) et 13 (surface perméable) du titre I du RRU ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur la démolition du mur extérieur d'une annexe au 1^{er} étage arrière pour réaliser un espace poubelles or cette annexe n'appartient pas au demandeur mais au n°21 (propriété de la Régie Foncière) ; la petite cour arrière, projetée en fumoir, et aménagée actuellement de manière illicite en terrasse en transformant une fenêtre en porte, alors qu'il s'agit de la toiture plate de l'annexe du n°21 ; ainsi qu'un raccord réalisé, au niveau de cette même cour, sur la descente d'eau pluviale du voisin (supprimé depuis) ;
- considérant que le projet ne peut porter sur des parties de bien qui ne sont pas la propriété du demandeur, sans accord du propriétaire voisin, ces parties doivent être exclues de la demande ;
- considérant ainsi que l'annexe au 1^{er} étage, projetée en espace poubelles, et la toiture plate, projetée en cour/fumoir, sont la propriété du n°21 et doivent être supprimées de la demande actuelle ;
- considérant que la porte donnant accès à la toiture plate du n°21 doit être rebouchée et la baie transformée en fenêtre ;
- considérant également que la question se pose quant à l'appartenance de l'annexe se trouvant derrière la cage d'escalier au n°19, vu que le rez-de-chaussée appartient au n°21 ;
- considérant que les biens sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que les biens sont repris dans la zone de protection autour du bien classé « Théâtre Toone et impasse Schuddeveld »
- considérant que les biens sont repris dans la zone de protection Unesco Grand-Place ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/06/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 30/06/2022 ;

En ce qui concerne les mises en conformité :

- considérant que la demande concerne la mise en conformité de la réunion des immeubles n°15, 17 et 19 ;
- considérant que les renseignements urbanistiques reprennent que les biens n°17 et 19 sont réunis en un ensemble ;
- considérant cependant que la situation de droit montre 2 commerces avec logement pour ces 2 biens ;
- considérant que les 2 unités commerciales étaient de faible superficie ;
- considérant que la façade conserve la trace de l'ancienne division avec une symétrie ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, les entrées ont été unifiées en une entrée commune mais avec une double porte avec 2 impostes et de part et d'autre un châssis à guillotine ;
- considérant également que la baie centrale au 1^{er} étage est divisée verticalement en 2 fenêtres ;
- considérant cependant qu'à l'intérieur peu d'éléments montre encore cette division d'origine mis à part à l'arrière la cage d'escalier restante du 1^{er} au 2^e étage (ancienne cage d'escalier du n°19) et la marque de la découpe dans le plancher du 1^{er} étage de l'ancienne trémie d'escalier du n°17, au-dessus de l'escalier donnant accès à la cave ;



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: 19/07/2022

- considérant que l'unification de ces 2 biens est assez ancienne ;
- considérant que pour le n°15, les renseignements urbanistiques reprennent un commerce et un logement ;
- considérant que le n°15 et les 2 autres biens ont été rassemblés plus récemment par de 2 percements dans le mur mitoyen au rez-de-chaussée et 1 percement par étage ;
- considérant cependant que les n°17-19 ne sont plus autonomes, vu que l'accès au 1^{er} étage se fait par le n°15 ;
- considérant que les percements sont ponctuels et que le rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales de chaque immeuble sont conservés ;
- considérant que la cave du n°15 reste indépendante avec son accès séparé et que les caves des n°17 et 19 communiquent entre elles avec un seul accès via le n°17 ;
- considérant ainsi que la mise en conformité de la réunion des 3 immeubles est acceptable ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la couverture de la cour au n°15 par une verrière et la création d'une mezzanine ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en ce que la profondeur de la construction au rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle ;
- considérant également que le projet déroge aux articles 12 (zone de cours et jardins) et 13 (surface perméable) du titre I du RRU en ce que la cour a été totalement imperméabilisée ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la taille réduite de la cour et pour des raisons de salubrité en rapport avec l'activité ;
- considérant que la verrière permet d'apporter de la lumière naturelle en fond de parcelle au rez-de-chaussée et 1^{er} étage du n°15 ;
- considérant de ce qui précède, que la mise en conformité de la couverture de la cour au n°15 et les dérogations aux articles 4 (profondeur), 12 (zone de cours et jardins) et 13 (surface perméable) du titre I du RRU sont acceptables ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation des rez commerciaux en restaurant et de destination des 1^{ers} étages de logement en restaurant ;
- considérant que les biens sont situés en zone d'habitation en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que les biens étaient déjà exploités en restaurant ;
- considérant que le projet se situe dans une rue abritant principalement des restaurants et qu'il s'inscrit dans la dynamique du quartier ;
- considérant que la succession de petites entités commerciales et de commerces horeca participe à l'animation du quartier et donc à son contrôle social ;
- considérant que le projet ne risque pas de générer des problèmes de mobilité dans le quartier dès lors qu'il se situe en zone piétonne ;
- considérant que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant que le restaurant est ouvert de midi à minuit 7 jours sur 7 ;
- considérant que les plages horaires projetées sont conséquentes mais en adéquation avec le quartier ;
- considérant que le restaurant est composé au rez-de-chaussée d'une salle de 30 couverts au n°15 et d'une salle de 18 couverts aux n°17-19 avec un bar ; une salle de 14 couverts en mezzanine au n°15 ; au 1^{er} étage une salle de 30 couverts au n°15 et la cuisine aux n°17-19 ;
- considérant que le projet ne prévoit pas l'installation de gaines d'extraction pour la hotte de la cuisine ; mais seulement une hotte à filtres sans extraction ;
- considérant cependant qu'il est préférable de prévoir l'installation d'une gaine d'extraction pour la hotte de la cuisine longeant la façade arrière et débouchant en toiture, tout en respectant le Règlement sur les Bâtisses sans porter atteinte à l'intérieur d'îlot et aux riverains ;



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: 19/07/2022

- considérant que le restaurant dispose d'une réserve/stockage au sous-sol du n°19 et de sanitaires au sous-sol du n°17 ;
- considérant qu'un local poubelles est prévu dans l'annexe du n°17, cependant celle-ci appartient au n°21 ;
- considérant qu'il est envisageable de trouver un autre emplacement pour le local poubelles ;
- considérant que les gaines de ventilation sont également projetées dans ce même local et qu'elles doivent aussi être déplacées ;
- considérant qu'un wc et un vestiaire pour le personnel sont prévus dans l'annexe du n°19, mais que cette dernière pose question quant à son origine et à son appartenance au n°19, vu que le rez-de-chaussée appartient au n°21 ;
- considérant qu'aucun permis délivré ne reprend cette annexe, qu'elle a été modifiée pour accueillir un niveau supplémentaire et que les hauteurs sous-plafond sont ainsi inférieures à 2 m ;
- considérant qu'il est préférable de retravailler cette annexe si elle appartient bien au n°19 ;
- considérant que le projet prévoit d'améliorer l'accessibilité du restaurant aux personnes à mobilité réduite par la création d'une rampe après le sas d'entrée ;
- considérant qu'un wc PMR est créé au rez-de-chaussée arrière du n°15, derrière la cage d'escalier;
- considérant de ce qui précède, que la mise en conformité du changement d'utilisation des rez commerciaux et de destination des 1^{ers} étages de logement en restaurant n'est pas acceptable en l'état ;

En ce qui concerne les logements :

- considérant que la demande vise à aménager un appartement 2 chambres au 2^e étage et un appartement 1 chambre sous les combles ;
- considérant qu'un accès distinct aux étages est créé au n°15 pour les logements et que la cage d'escalier d'origine est refaite à neuf ;
- considérant que les volées d'escalier existantes présentent un intérêt patrimonial et qu'elles doivent être maintenues et conservées, ainsi que les planchers, les charpentes existantes ... ;
- considérant qu'au sous-sol du n°15, une cave privative par appartement est créée avec un local poubelles et un local vélos ;
- considérant que le projet déroge à l'article 17 (local commun pour vélos) du titre II du RRU en ce que l'accès au local vélos via l'escalier de la cave n'est pas aisé et qu'il ne sera ainsi pas utilisé comme tel ;
- considérant également que les vélos ne peuvent pas encombrer le hall d'entrée ;
- considérant qu'il est envisageable de réaliser un local vélos à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- considérant de plus que le projet déroge à l'article 18 (local commun rangement) du titre II du RRU en ce qu'il n'est pas prévu de local commun pour le rangement du matériel de nettoyage et qu'il est possible d'en prévoir un au sous-sol en lieu et place du local vélos ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 17 (local commun pour vélos) et 18 (local commun rangement) du titre II du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que l'appartement 2 chambres au 2^e étage se compose des espaces de vie au n°15 et des espaces nuit et salle de bain aux n°17-19 ;
- considérant que 3 fenêtres de toit sont placées dans la toiture à double versant des n°17-19 pour permettre d'éclairer les 2 chambres et la salle de bain ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond des chambres de l'appartement 1 est inférieure à 2,50 m (2,32 m) ;
- considérant également que le projet prévoit la création d'un balcon suspendu en façade arrière, au-dessus de la verrière, dans l'alignement de la cage d'escalier, qui est prolongée en hauteur de 0,85 m pour atteindre le niveau de la corniche du bâtiment principal ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU en ce que le balcon avec le garde-corps dépasse du volume bâti ;



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: 19/07/2022

- considérant que le balcon projeté, accessible par une baie vitrée coulissante, entrave l'apport de lumière naturelle au 1^{er} étage ;
- considérant qu'il est envisageable d'aménager une terrasse en lieu et place de la buanderie en réduisant l'annexe du n°19 à une toiture plate (si celle-ci appartient bien au demandeur) ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU et 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le logement 2 se compose de l'espace de vie dans le comble du n°15 et que la salle de bain ouverte sur la chambre se trouve dans le comble des n°17-19 ;
- considérant que l'aménagement de ces combles en un appartement 1 chambre implique de relier ces 2 combles par un volume de liaison en toiture comportant 2 fenêtres ;
- considérant que ce volume est projeté en cimentage de ton blanc sur isolant avec un toit plat en zinc ;
- considérant que les biens sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, sont repris dans la zone de protection Unesco et dans la zone de protection autour du bien classé « Théâtre Toone et impasse Schuddeveld » ;
- considérant que la demande est visible depuis l'espace public et modifie l'aspect architectural de la façade et les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
- considérant que le volume projeté est inadapté à la typologie de la maison et porte atteinte à la lisibilité et à la typologie des 2 toitures distinctes existantes ;
- considérant que la grande percée nécessaire pour créer cette liaison entraîne la suppression présumée d'éléments de charpente ancienne des n°17-19 ;
- considérant que la ferme de charpente existante au n°15 semble également supprimée ;
- considérant que l'espace de vie est éclairé grâce à la création d'une lucarne rampante en façade arrière au n°15 ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§2 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU en ce que la largeur de la lucarne (4,70 m) dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (6,64 m) ;
- considérant que la lucarne projetée est inadaptée à la typologie de la maison et à l'échelle de la toiture ; le fait qu'elle soit inspirée d'une lucarne semblable existante sur des bâtiments arrière à proximité ne peut justifier la présente demande ou consister en une référence ;
- considérant que la lucarne projetée porte atteinte à la composition de la façade et est hors proportions avec les baies existantes ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§2 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que 2 fenêtres de toit sont placées dans le versant de toiture du n°19 pour permettre d'éclairer naturellement la chambre et la salle de bain et 2 autres dans le versant du n°15 pour apporter de la lumière naturelle à la cuisine et à la salle à manger ;
- considérant que les interventions proposées ne sont pas très respectueuses par rapport au bâti existant ;
- considérant que la division ne prend pas assez en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que la création des 2 logements implique de lourdes transformations : la construction d'un volume en toiture et la transformation de la façade arrière ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant de plus, que les logements projetés ne répondent pas aux normes actuelles de confort ;
- considérant qu'il est préférable de ne prévoir qu'un seul logement aux étages : un appartement 3 chambres avec un living au 2^e étage des n°17-19, en supprimant le plancher supérieur pour retrouver le volume total du comble, avec une terrasse à l'arrière ; une cuisine en façade arrière au 2^e étage au n°15 et une chambre en façade avant et 2 chambres et une salle de bain au comble du n°15 ;



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: 19/07/2022

- considérant qu'un seul logement permettrait de libérer des espaces de qualité et de mettre en valeur les charpentes conservées notamment aux n° 17-19 ;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant que la demande vise également la rénovation des façades à rue et le remplacement des châssis des étages ;
- considérant que la façade actuelle néoclassique du n°15 n'est pas celle d'origine ; un dossier datant de 1852 atteste en effet l'existence d'un pignon initial, comme aux n°17-19 ;
- considérant qu'un projet de 1969 prévoyait la reconstruction de la façade à pignon, mais que seul le rez-de-chaussée a été réalisé ;
- considérant que la façade néoclassique est actuellement décapée, laissant apparaître les briques ;
- considérant que le projet conserve la façade en l'état ;
- considérant qu'il est préférable de réenduire à la chaux la façade actuellement décapée aux étages ;
- considérant que façade à pignon rampant des n°17-19 serait celle d'origine ;
- considérant qu'elle est actuellement cimentée et que la demande vise à rafraîchir ce cimentage en ton blanc ;
- considérant que le projet prévoit la même intervention en façade arrière ;
- considérant qu'il est souhaitable pour les n°17-19, de réparer les fissures et les lacunes de l'actuel cimentage avec un matériau compatible et d'avoir une attention particulière dans le traitement pour éviter tout risque d'arrachage de la brique ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois des étages en façade avant par des nouveaux châssis en chêne de ton naturel, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que les travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que les biens sont à forte valeur patrimoniale et architecturale ;
- considérant que le remplacement pur et simple de tels châssis néoclassiques qui datent de vers le 2^e quart du XIX^e siècle et qui sont de grande qualité ;
- considérant qu'il est préférable d'évaluer leur état de conservation et de privilégier leur restauration si leur état de conservation le permet (moyennant le remplacement ponctuel des pièces les plus dégradées) ;
- 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.

Un avis favorable pourrait être émis à conditions de :

- exclure l'annexe du n°17 au 1^{er} étage ainsi que la toiture plate de la demande et transformer la porte d'accès à la toiture voisine en fenêtre ;
- statuer sur l'appartenance de l'annexe se trouvant derrière la cage d'escalier au n°19 ;
- prévoir l'installation d'une gaine d'extraction pour la hotte de la cuisine longeant la façade arrière et débouchant en toiture, tout en respectant le Règlement sur les Bâtisses sans porter atteinte à l'intérieur d'îlot et aux riverains ;
- déplacer le local poubelles et les gaines de ventilation ;
- ne pas prévoir de fumoir à l'air libre ;
- conserver tous les éléments à valeur patrimoniale, à savoir les volées d'escalier, les planchers, les charpentes existantes ... ;
- prévoir un local vélos au rez-de-chaussée et un local commun de rangement au sous-sol ;
- ne pas prévoir de balcon ni de lucarne en façade arrière ;
- ne pas prévoir de volume de liaison en toiture ;
- aménager un seul logement aux étages (un appartement 3 chambres) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

- réparer les fissures et les lacunes de l'actuel cimentage aux n°17-19 avec un matériau compatible ;
- réenduire à la chaux la façade du n°15 actuellement décapée aux étages ;
- évaluer l'état de conservation des châssis des étages en façade à rue et privilégier leur restauration ;
- réaliser une étude historique des biens.



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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E972/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Etuve 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Raffaella Zaccheddu

Objet / Betreft: remplacer les châssis en façade à rue des 3e, 4e et 5e étages et modifier les divisions

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/06/2022

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

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

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- 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 01/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis en façade à rue des 3^e, 4^e et 5^e étages et modifier les divisions ;
- considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour de biens classés : ensembles de maisons traditionnelles et néoclassiques ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 25/05/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 02/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants simple vitrage en aluminium de ton noir en façade avant par des nouveaux châssis double vitrage en aluminium de ton noir laqué, avec une nouvelle division apparente ;



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: 19/07/2022

- considérant que la demande porte uniquement sur les 3^e, 4^e et 5^e étages de l'immeuble ;
- considérant qu'en situation de fait, les châssis des 3^e et 4^e étages sont pivotants verticalement autour d'un axe central avec imposte fixe ; et que ceux du 5^e étage sont à double ouvrant avec imposte fixe ;
- considérant que les châssis projetés sont pour les 3 étages à double ouvrant, avec allège fixe à 1,10 m pour ceux des 3^e et 4^e étages pour des raisons de sécurité ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour de biens classés, mais que les transformations projetées sont sans impact sur les perspectives vers et depuis les maisons classées ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade Art Déco ;
- considérant que pour des raisons pratiques, il est préférable de remplacer les châssis pour les 3^e et 4^e étages par des châssis à double ouvrant sur la hauteur totale des baies ;
- considérant qu'une cohérence d'ensemble serait retrouver avec les châssis des étages inférieurs des 1^{er} et 2^e étages, qui doivent être conservés ;
- considérant la faible hauteur des allèges (57 cm au 3^e étage et 61 cm au 4^e), il est souhaitable de prévoir une lisse extérieure à 1,10 m pour des raisons de sécurité ;
- considérant qu'au 5^e étage, la symétrie n'est plus respectée avec la présence de 2 portes-fenêtres à droite ne respectant pas la dimension totale des baies (châssis surbaissés inférieurs aux baies) ;
- considérant cependant que le 5^e étage est en retrait, les châssis sont moins visibles ;
- considérant que les travaux ont été accordés par la copropriété en assemblée générale du 09/12/2019 ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **remplacer les châssis des 3^e et 4^e étages par des châssis à double ouvrant avec une lisse extérieure à 1,10 m pour des raisons de sécurité ;**
- **démonter proprement et recycler les châssis retirés pour qu'ils retrouvent une seconde utilisation ;**

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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M213/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Montoyer 34-38 1000 Bruxelles
Rue de la Science 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MONTOYER 34 LEASEHOLD

Objet / Betreft: rénover lourdement un immeuble de bureaux; démolir les étages techniques et les reconstruire afin d'augmenter la superficie de bureaux; démolir et reconstruire les façades; diminuer la superficie de parking (de 268 à 73 emplacements) au profit des locaux techniques, dédensifier l'intérieur d'îlot et y prévoir une végétalisation

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

REPORTÉ en attente de :

- la liste des installations classées afin que BE puisse déterminer si on est bien dans le cas de figure d'un art.7bis ou dans le cadre d'un permis mixte avec un nouveau permis d'environnement ; dans le cadre d'un permis mixte avec un nouveau permis d'environnement et avec Rapport d'Incidence ».
- une étude de gabarit du quartier et d'ensoleillement par rapport à l'impact du 10^{ème} étage sur l'intérieur d'îlot ;
- des coupes et documents techniques, en ce qui concerne le nouveau volume en intérieur d'îlot adossé au bien classé, permettant d'écarter tout lien avec le bien classé (incertitude d'une procédure unique);
- des vues de l'intérieur d'îlot vers le bien classé afin de bien appréhender l'environnement ;
- des détails des matériaux projetés en façade avant : nature, finition et mise en œuvre ;
- détails techniques sur les plantations prévues sous le bâtiment (espèces choisies ; techniques d'arrosage, luminosité) afin d'assurer leur pérennité.



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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B899/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Blaes 66-74 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Roan BV Daelmans Vastgoed II BV Rosenbau NV C/o Patrick Wellner

Objet / Betreft: transformer 4 immeubles de 5 logements avec un commerce au rez pour aménager 14 logements et 2 commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/04/2021

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

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 30/08/2019 et visant à transformer 4 immeubles de 5 logements avec un commerce au rez pour aménager 20 logements et 3 commerces ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, l'une consistant en une demande à être entendu lors de la commission de concertation, l'autre émanant du Logement Bruxellois, voisin des parcelles concernées par le projet, qui manifeste son enthousiasme par rapport à la demande (notamment en ce qui concerne l'amélioration et la végétalisation de l'intérieur d'îlot, la rehausse des n°70 et n°74, et la fermeture des baies dans le mur mitoyen) ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 17/03/2021 émit sur la demande initiale, libellé comme suit :

« Avis défavorable tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :



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: 19/07/2022

- conserver le gabarit des n^{os} 66-68 : ne pas rehausser ces bâtiments, préserver les façades avant et les châssis (ou les remplacer à l'identique), et marquer en façade avant la division parcellaire ;
- limiter la rehausse de la façade des n^{os} 70-74 à un niveau maximum ;
- ne pas choisir un revêtement en bois pour les façades arrière des bâtiments n^{os} 66-68 ; travailler une harmonie architecturale et esthétique (choix des matériaux) afin de s'inscrire qualitativement dans le contexte urbain ;
- supprimer les logements prévus en fond de parcelle et réduire de manière plus significative les volumes en intérieur d'îlot, afin d'y aménager des espaces extérieurs de qualité ;
- minimiser l'impact de la cage d'escalier sur l'intérieur d'îlot (l'intégrer le plus possible dans les volumes des bâtiments), revoir l'emplacement des circulations verticales, et étudier la possibilité de conserver l'escalier en bois existant au n^o68 (soit comme cage d'escalier commune, soit à l'intérieur des logements) ;
- conserver les niveaux de plancher existants dans la partie arrière du bâtiment n^o66 ;
- réduire la hauteur du mur mitoyen avec le Logement Bruxellois ;
- aménager l'espace extérieur du 3^{ème} étage du n^o72-74 en terrasse rentrante ;
- prévoir un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne gauche pour les balcons arrière du n^o66 ;
- s'assurer que l'épaisseur de la dalle est suffisante pour y établir de réels jardins plantés ;
- veiller à ce que la fenêtre en hauteur du commerce des n^{os} 70-74 ne permette pas de vues vers les jardins ;
- aménager un local séparé répondant aux exigences du SIAMU pour les compteurs gaz ;
- diminuer la densité et assurer la mixité de types de logements ; »
- considérant que les bâtiments concernés par la demande sont 4 immeubles de commerce de gabarit R+3+ toiture à versants ;
- considérant que les bâtiments n^{os} 66 et 68 datent du 19^{ème} siècle, tandis que les n^{os} 70-74 ont été démolis et reconstruits dans les années 1970 ;
- considérant qu'au fil des années, les 4 commerces ont été réunis en un seul grand espace commercial, que les vitrines ont été modifiées en conséquence et que des baies ont été percées dans les murs mitoyens entre les différents bâtiments ;
- considérant qu'en situation de droit, seuls 2 logements sont confirmés au n^o70 ;
- considérant qu'en situation de fait, on retrouve 5 logements répartis dans les 4 bâtiments ;
- considérant que divers percements ont été réalisés dans les murs mitoyens, et que des annexes ont été construites sans permis à l'arrière des immeubles ;
- considérant que les parcelles sont entièrement construites ;
- considérant qu'actuellement les façades à rue des 4 bâtiments sont recouvertes de briques ou briquettes de teinte jaune pâle ;
- considérant que, par rapport à la situation de droit, les devantures des commerces ont été modifiées, ainsi que les divisions des châssis des n^o68 et n^o72-74 ;
- considérant que les façades arrière, constituées de multiples annexes, sont unifiées par un badigeon blanc et la coloration des étanchéités et escaliers en teinte terre cuite ;
- considérant que le projet initial consistait à rediviser les espaces commerciaux de manière à recréer 3 commerces (un espace commercial de 94m² au n^o66, un espace commercial de 81m² au n^o68 et un 3^{ème} commerce de 268m² aux n^{os} 70 et 72-74) et à transformer les étages afin d'y réaliser 20 logements (9 studios de 35 et 41m², 6 appartements 1 chambre de 63 à 76m², 4 appartements 2 chambres de 96 à 122m² et 1 appartement 3 chambres de 134m²) ;
- considérant que, dans les plans initiaux, chaque logement bénéficiait d'un espace extérieur (balcon, terrasse ou jardin) ;
- considérant qu'une entrée distincte de celle des commerces est créée à hauteur du n^o70 pour desservir les espaces de circulation menant à l'ensemble des logements ;
- considérant qu'un second accès est prévu en fond de parcelle, menant à la rue du Miroir via un escalier appartenant au Logement Bruxellois, propriétaire du bâtiment voisin ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

- considérant qu'un acte notarié, établi le 30/04/2019, accorde un droit de passage par cet escalier aux occupants des bâtiments n^{os} 70-74 ;
- considérant que cet accès permet de créer une sortie de secours pour le grand commerce des n^{os} 70-74 (et, dans le projet initial, les 2 logements prévus en intérieur d'îlot) ;
- considérant que les façades avant projetées sont traitées de manière différente pour les n^{os} 66 et 68 et pour les n^{os} 70 et 72-74 ;
- considérant que les façades avant des n^{os} 66-68 seront rénovées afin de maintenir leur aspect patrimonial, alors que les façades des n^{os} 70-74 seront transformées afin de leur donner une allure plus contemporaine, ce qui permettra d'isoler entièrement ces deux bâtiments ;
- considérant que les façades à rue des n^{os} 66-68 seront revêtues d'un cimentage lisse peint de ton blanc ;
- considérant que, dans le projet initial, un soubassement en pierre bleue était prévu sur la hauteur du rez-de-chaussée ;
- considérant que les châssis seront en bois peint de ton blanc ;
- considérant que dans les plans initiaux, les fenêtres de la travée centrale du n°68 étaient transformées en portes-fenêtres ;
- considérant cependant que la rénovation initialement prévue, qui se présentait pourtant comme respectueuse de l'aspect patrimonial du bien, lui apportait de nombreuses transformations donnant une fausse image du bâtiment historique : rehausse, balcons, cordons, divisions des châssis, ... ;
- considérant que les façades avant des n^{os} 66 et 68 doivent être préservées et restaurées en respectant le patrimoine (un enduit est envisageable, car il s'agit du revêtement de façade d'origine) ;
- considérant que les fenêtres en bois décorées font partie de cette façade historique et doivent si possible être conservées, éventuellement avec l'intégration d'un double vitrage, ou remplacées à l'identique par des châssis présentant les mêmes divisions et profils que l'existant ;
- considérant que les vitrines proposées pour les commerces des rez-de-chaussée sont, elles, plus en accord avec les façades que les devantures existantes ;
- considérant que, dans les plans initiaux, les façades à rue des n^{os} 70-74 étaient prévues en briques collées sur isolant de ton gris clair, avec un jeu sur l'appareillage des briques, plus serré entre les châssis ;
- considérant que ceux-ci sont prévus en aluminium thermolaqué de teinte anthracite ;
- considérant que les garde-corps et la grille d'entrée aux logements sont des ferronneries peintes en noir ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, article 5 (hauteur de la façade) en ce que la façade avant des n°70-74 dépassait la hauteur des deux façades voisines ;
- considérant que le projet initial dérogeait également au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que la construction dépassait la hauteur du voisin le plus bas (voisin de droite, n°76) de plus de 3m, ainsi que le profil de la construction voisine la plus haute ;
- considérant que la volonté d'implanter une toiture verte de 116m² au-dessus des n°70-74 impose la réalisation d'une toiture plate, en rehaussant le gabarit existant ;
- considérant que la façade avant se voyait rehaussée de 2 niveaux pleins ;
- considérant que cette nouvelle façade, prévue dans un style contemporain dénotant dans la rue Blaes, paraissait trop imposante suite à cette rehausse ;
- considérant dès lors que ces dérogations n'ont pas été accordées par la commission de concertation et qu'il y a lieu de limiter la rehausse de la façade avant à un niveau maximum ;
- considérant que, dans le projet initial, les façades arrière des n^{os} 66-68 étaient prévues en bois brûlé (Accoya) et bois naturel de teinte claire, avec des châssis en bois (ton naturel) et des ferronneries de teinte gris clair ;
- considérant que l'avis SIAMU, émis à l'égard de la proposition initiale, indiquait, sans distinction, que le bois est à proscrire pour les revêtements de 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: 19/07/2022

- considérant qu'il y avait donc lieu de choisir un revêtement différent pour les façades arrière des bâtiments n°66 et n°68, davantage en adéquation avec la valeur patrimoniale des biens et de la zone;
- considérant que les façades arrière des n°s 70-74 sont prévues en crépi sur isolant de ton blanc, avec des ferronneries de ton gris clair et des châssis en bois de ton naturel, sauf au 1^{er} étage où sont prévus des châssis en aluminium thermolaqué de ton anthracite ;
- considérant que le projet initial prévoyait de restructurer l'intérieur d'îlot et d'installer 2 logements en fond de parcelle ;
- considérant que l'objectif visé était de démolir l'ensemble d'annexes actuel et reconstruire de nouveaux volumes plus clairs, tout en permettant l'aménagement d'espaces extérieurs végétalisés, afin d'amener une respiration et de la lumière en intérieur d'îlot ;
- considérant que les toitures plates non exploitées en terrasses étaient aménagées en toitures vertes ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la profondeur des constructions dépassait les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant que le projet dérogeait également au R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'entièreté de la parcelle était imperméabilisée ;
- considérant que c'est déjà le cas en situation existante ;
- considérant que le projet initial prévoyait la création de 265m² de toitures vertes (toitures vertes extensives et carrés potagers) ;
- considérant que les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 et 13 n'ont pas été accordées telles quelles par la commission de concertation ;
- considérant en effet que, dans le projet initial, la réflexion autour de cette volonté de dédensifier l'intérieur d'îlot, d'en diminuer les volumes, et d'y aménager des espaces extérieurs plus verts et de qualité, n'était pas suffisamment poussée ;
- considérant en effet que, si les volumes existants étaient « creusés », d'autres volumes étaient ajoutés, liés notamment à l'aménagement des terrasses et des escaliers, et ne permettaient pas d'apporter une réelle respiration en intérieur d'îlot ;
- considérant de plus que les volumes supplémentaires envisagés présentaient de nombreuses dérogations ;
- considérant qu'en situation de droit, la parcelle de droite est entièrement couverte au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et qu'un 2^{ème} étage a été autorisé sur la partie gauche ;
- considérant qu'en situation de fait, ce 2^{ème} étage n'existe pas et qu'une véranda a été construite sur la toiture du 1^{er} étage ;
- considérant que le projet initial visait à réduire ce bâtiment arrière à un niveau et à réaliser par au-dessus, en fond de parcelle, une nouvelle construction abritant 2 duplex ;
- considérant que le niveau du rez-de-chaussée arrière était abaissé afin de réduire la hauteur du nouveau bâtiment arrière aux étages, permettant également d'implanter la citerne d'eaux pluviales ;
- considérant que le bâtiment arrière dérogeait au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'il dépassait, en zone d'annexes, la hauteur du voisin le plus bas ;
- considérant en effet que le voisin de droite (Logement Bruxellois) possède une cour à l'arrière du bâtiment principal ;
- considérant cependant que le nouveau bâtiment ne dépassait pas la hauteur du mur de clôture existant, à part pour le mur de séparation entre les escaliers menant aux terrasses en toiture et les haies entourant celles-ci ;
- considérant que ces éléments étaient situés en retrait par rapport à l'axe mitoyen (1,90m pour la haie, environ 5m pour le mur) mais avaient néanmoins un impact visuel ;



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: 19/07/2022

- considérant que les logements arrière s'organisaient de la façon suivante : les chambres au 1^{er} niveau, avec un patio pour éclairer la chambre arrière ; les séjours au second niveau ; des terrasses en toiture, entourées de toitures végétalisées inaccessibles ;
- considérant que ces logements étaient mono-orientés ;
- considérant que le patio créé n'était pas suffisant pour amener de la lumière dans la chambre 1 de l'appartement 2 chambres ;
- considérant que les grandes baies vitrées dont ils disposaient côté jardin et les terrasses en toiture ne garantissaient pas l'intimité des occupants et généraient des vis-à-vis problématiques par rapport aux logements situés à l'avant et aux logements voisins ;
- considérant par ailleurs que l'aménagement de terrasses en intérieur d'îlot pour ces logements supplémentaires étaient de nature à en perturber la quiétude, vu la promiscuité et les vis-à-vis générés ;
- considérant que les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) n'ont pas été accordées par la commission de concertation et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de logement en fond de parcelle ;
- considérant que, dans les plans initiaux, à partir du 4^{ème} étage, la cage d'escaliers des bâtiments avant dépassait les gabarits des constructions voisines, dérogeant ainsi aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) du Titre I du R.R.U. ;
- considérant que ce volume était situé loin des limites mitoyennes ;
- considérant cependant qu'il avait un impact sur l'immeuble projeté, notamment sur l'ensoleillement des n°66 et n°68, et qu'il enclavait les espaces extérieurs de ces bâtiments ;
- considérant que les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 et 6, concernant la cage d'escalier, n'ont pas été accordées par la commission de concertation, qui demandait de minimiser l'impact de la cage d'escalier sur l'intérieur d'îlot, d'étudier la possibilité de conserver l'escalier en bois existant au n°68, et d'envisager également de placer les circulations verticales dans le bâtiment n°70, dont l'intérêt historique est moindre ;
- considérant que, dans les plans initiaux, les balcons et garde-corps des 3^{ème} et 5^{ème} étages du n°72 dérogeaient au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'ils ajoutaient encore des constructions à l'arrière du bâtiment, dépassant les gabarits voisins ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été accordées par la commission de concertation pour les 5^{ème} et 3^{ème} étages car, suite à la suppression demandée du 5^{ème} étage, son balcon n'avait plus lieu d'être, et car le séjour du 3^{ème} étage présentait une surface suffisante pour aménager une terrasse rentrante ;
- considérant que les balcons prévus à l'arrière du n°66 dérogeaient également au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'ils dépassaient le gabarit de la construction mitoyenne de gauche ;
- considérant que cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation et qu'il y a lieu de prévoir un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que les garde-corps des terrasses du 4^{ème} étage du n° 72 et du 1^{er} étage du n°66 dérogeaient au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne faisaient pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant cependant que ces garde-corps sont indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité et que cette dérogation pouvait donc être acceptable ;
- considérant que des jardins étaient aménagés sur la toiture plate du commerce pour les appartements du 1^{er} étage et les duplex initialement prévus en fond de parcelle ;
- considérant que, dans les plans initiaux, le commerce du n°70-72 disposait d'une fenêtre en hauteur donnant vers ces jardins ;
- considérant que des modifications des niveaux des hauteurs de planchers étaient initialement prévues au n°66 ;



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: 19/07/2022

- considérant en effet qu'en partie arrière du bâtiment, le plancher du logement 7 était situé un demi-niveau plus bas qu'en partie avant, afin de créer un niveau supplémentaire à l'arrière, permettant d'aménager une 2^{ème} chambre en duplex ;
- considérant que seule une partie de l'escalier existant au n°68 était conservée pour servir d'escalier intérieur au duplex ;
- considérant que cette modification induisait une diminution de la hauteur sous plafond des pièces de vie des logements 1 et 7 qui, bien que conformes au R.R.U., devenaient alors significativement moins hautes que les chambres situées en façade avant ;
- considérant que cet aménagement ne respectait pas la logique de l'aménagement historique du bâtiment ;
- considérant que les logements initialement prévus respectaient les normes d'habitabilité du R.R.U., à l'exception du logement n°14 dont l'apport en lumière naturelle était inférieur aux prescriptions du R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que la rehausse prévue à ce niveau n'était pas autorisable, que la dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation et que des fenêtres de toit devaient être prévues pour ce studio afin de respecter l'article 10 du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que le projet initial était très dense et présentait un trop grand nombre d'unités pour cette parcelle ;
- considérant que la mixité d'unités de logement de tailles diverses n'était pas suffisante (nombre trop important d'unités de petite taille) ;
- considérant que le projet ne s'inscrivait pas dans les objectifs régionaux et communaux de dédensification des intérieurs d'îlot, visant à améliorer la qualité de vie des logements et à créer des îlots de fraîcheur ;
- considérant de plus que le programme proposé était trop lourd pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales des bâtiments ; qu'il risquait d'engendrer des conséquences techniques sur le bâti existant (reprise des charges) ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 23/02/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié revoit la division des espaces commerciaux et ne conserve que 2 commerces (un espace commercial de 163,5m² aux n^{os} 66 et 68, et un second commerce de 274m² aux n^{os} 70 et 72-74), et réduit le nombre de logements prévus aux étages à 14 (5 studios de 32 à 41m², 3 appartements 1 chambre de 60 à 73m², 4 appartements 2 chambres de 95 à 121,5m² et 2 appartements 3 chambres de 128 et 134m²) ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur, toiture – éléments techniques) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- considérant que, dans les plans modifiés, la rénovation des façades avant des n^{os} 66-68 est réalisée de manière plus respectueuse du patrimoine ;
- considérant que la hauteur des corniches et la dimension des fenêtres sont conservées ; que les portes-fenêtres et balcons initialement prévus au n°68 sont supprimés ;
- considérant que la hauteur du soubassement en pierre bleue prévu au rez-de-chaussée a été réduite ;
- considérant que la division parcellaire entre les bâtiments n^{os} 66 et 68, gommée par le revêtement en briquettes existant, est réinscrite en façade avant ;
- considérant que les fenêtres en bois décorées seront si possible conservées, avec l'intégration d'un double vitrage, ou remplacées à l'identique par des châssis présentant les mêmes divisions et profils que l'existant ;
- considérant que 2 lucarnes sont ajoutées au n°68, dans le même style que celles du n°66 ;



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: 19/07/2022

- considérant que ces lucarnes s'inscrivent harmonieusement dans la conception architecturale de la façade ;
- considérant que, dans les plans modifiés, les façades à rue des n^{os} 70-74 sont prévues en enduit sur isolant de ton blanc ;
- considérant que la division parcellaire entre les 2 bâtiments est rematérialisée en façade, notamment par un traitement différent des baies vitrées ;
- considérant que les larges fenêtres prévues permettent un apport en lumière naturelle conforme au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que des balcons sont prévus en façade avant pour les studios du n^o70 ;
- considérant cependant que les larges baies vitrées sans allèges, les balcons et les garde-corps vitrés ne s'intègrent pas harmonieusement au cadre urbain de la rue Blaes ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la composition de façade en portant attention à ces points : supprimer les balcons, réaliser des fenêtres avec allèges, remplacer les garde-corps vitrés par des garde-corps au dessin simple (superposition de lices) ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de rehausse de la façade avant des n^{os} 70-74 ;
- considérant que seule la forme des toitures est modifiée afin de créer des toitures mansardées, offrant davantage de volume sous combles ;
- considérant que des lucarnes sont ajoutées en façade avant, 2 au n^o70 et 3 au n^o72-74 ;
- considérant que les 3 petites lucarnes du n^o72-74 ne sont pas conformes au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture-lucarnes) car elles occupent plus des 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que leurs proportions ne s'accordent pas de manière harmonieuse à l'ensemble de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de réduire leur nombre à 2 et de revoir leurs dimensions afin de conserver un apport en lumière naturelle suffisant pour le séjour du logement 14 ;
- considérant que la partie arrière de la toiture est prévue en toiture plate végétalisée ;
- considérant que ce volume présente toujours une dérogation au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que la construction dépasse la hauteur du voisin le plus bas (à cet endroit : voisin de droite, n^o76) de plus de 3m, ainsi que le profil de la construction voisine la plus haute ;
- considérant en effet que la hauteur de la façade arrière des n^{os} 70-74 n'est pas modifiée par rapport à la situation initiale ;
- considérant toutefois que cette dérogation n'est pas très importante ; qu'elle consiste en un triangle dépassant du profil de la toiture du voisin n^o76, en recul par rapport à la façade arrière de celui-ci ;
- considérant que ce volume n'est pas susceptible de créer de nuisances ni d'ombrage vers la propriété voisine n^o76, située au sud, ni vers le n^o64 qui se trouve à une distance de plus de 11m par rapport aux n^{os} 70-74 ;
- considérant que cette rehausse permet de créer un niveau habitable supplémentaire, en duplex avec le 4^{ème} étage ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les pentes des toitures des n^{os}66 et n^o68 sont modifiées, surtout en façade arrière, afin de rendre le dernier niveau sous combles habitable ;
- considérant que ces rehausses s'inscrivent dans le gabarit autorisé par l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;
- considérant que les façades arrière modifiées des n^{os} 66-68 sont en enduit sur isolant de ton blanc, avec des châssis en bois (ton naturel) et des ferronneries de teinte gris clair, dans la continuité des façades des n^{os} 70-74 ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de logements en fond de parcelle ;
- considérant que les constructions présentes en intérieur d'îlot aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont supprimées et que seul le rez-de-chaussée reste entièrement couvert ;



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: 19/07/2022

- considérant que la majeure partie de cette toiture plate est aménagée en jardin commun et en jardin pour le logement 2 (toiture verte intensive sur une épaisseur de substrat de 60cm), permettant de végétaliser l'intérieur d'îlot ;
- considérant que des vérifications ont été faites pour s'assurer que la structure de cette toiture peut supporter le poids d'une toiture verte intensive ;
- considérant que le reste de la toiture est aménagé en terrasses et toitures vertes extensives ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la profondeur des constructions dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ;
- considérant que la parcelle est entièrement construite, en situation existante comme en situation projetée ;
- considérant qu'en situation de droit, une très petite cour était présente à l'arrière du n°68 mais était déjà imperméabilisée ;
- considérant que le projet prévoit la création de 260m² de toitures vertes (toitures vertes extensives et intensives), sans pour autant envisager de retrouver la pleine terre ;
- considérant cependant qu'un retour à la pleine terre se ferait au détriment des surfaces commerciales et du local vélos, et ne permettrait pas de créer des jardins au niveau des logements du 1^{er} étage ;
- considérant également qu'un jardin en pleine terre se verrait entouré de hauts murs de clôtures ;
- considérant de plus que des citernes d'eau de pluie d'une capacité de 20000 litres sont prévues sous la dalle du commerce 2 et qu'un circuit parallèle permet d'utiliser cette eau pour les chasses d'eau, le nettoyage, le jardinage et les lessives ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 et 13 sont acceptables pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- considérant que, dans les plans modifiés, la hauteur du mur de clôture mitoyen de droite est réduite d'1,07m, avec l'accord du Logement Bruxellois ; qu'il est prévu d'y faire pousser des plantes grimpantes ;
- considérant que les percements existants dans le mur mitoyen de droite seront refermés, à la demande et avec l'accord du Logement Bruxellois ;
- considérant qu'un volume est toutefois projeté en fond de parcelle afin d'accueillir l'escalier de secours du commerce 2, qui rejoint l'escalier de la rue du Miroir ;
- considérant que ce volume est situé à l'arrière gauche de la parcelle n°70, et s'élève sur 3 niveaux (rez, 1^{er} et 2^{ème} étages) ;
- considérant qu'il présente une dérogation au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'il dépasse, en zone d'annexes, le gabarit du voisin le plus bas ;
- considérant en effet que le voisin de droite (Logement Bruxellois) possède une cour à l'arrière du bâtiment principal ;
- considérant toutefois que la cage d'escaliers est située à environ 8m de la limite mitoyenne de droite ;
- considérant qu'elle ne dépasse pas la hauteur du mur de clôture existant ;
- considérant qu'il s'agit d'un volume de dimensions restreintes (2,22m x 3,79m), nécessaire à l'évacuation des personnes en cas d'incendie ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que, dans les plans modifiés, les niveaux de la dalle du commerce 2 et de sa toiture sont conservés et que cet espace commercial ne dispose plus de fenêtres donnant sur les espaces extérieurs des logements ;
- considérant que chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur privatif, à l'exception des studios du n°68, situés en façade avant de ce bâtiment historique qu'il y a lieu de conserver ;



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: 19/07/2022

- considérant qu'un jardin commun est prévu sur la toiture plate du commerce, ainsi qu'un jardin privatif pour l'appartement 3 chambres du 1^{er} étage ;
- considérant que, dans les plans modifiés, le nombre de balcons prévus en façade arrière a été réduit à 3 ;
- considérant que l'espace extérieur du 3^{ème} étage du n°72-74 a été aménagé en terrasse rentrante ;
- considérant que les balcons et garde-corps projetés dérogent toujours au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'ils dépassent les gabarits voisins ;
- considérant cependant que ce sont des éléments de petite taille, situés à une distance suffisante des limites mitoyennes (au minimum 3,04m pour le balcon du n°66) ;
- considérant qu'ils permettent d'offrir un espace extérieur aux logements auxquels ils sont attachés ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que les garde-corps des terrasses établies sur les toitures plates dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant cependant que ces garde-corps sont indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité et que cette dérogation est donc acceptable ;
- considérant que la demande modifiée ne prévoit plus de modifier les niveaux des hauteurs de planchers du n°66 ;
- considérant qu'il ne subsiste plus de faux-plafonds à préserver aux n°s 66 et 68 ;
- considérant que, dans le projet modifié, les circulations verticales ont été revues ;
- considérant que la cage d'escaliers en bois du n°68 est conservée et sert de cage d'escaliers commune pour les bâtiments n°s 66 et 68 ;
- considérant qu'une cage d'escaliers séparée y est adossée et dessert les logements des n°s 70-74, dont les niveaux de planchers sont différents ;
- considérant qu'une seule cage d'ascenseur est prévue pour l'ensemble des appartements ;
- considérant que, contrairement à ce qui était prévu dans la proposition initiale, ces éléments sont intégrés aux bâtiments principaux et ne présentent plus d'excroissance en façade arrière ;
- considérant que les logements prévus dans le projet modifié respectent les normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que les logements de type studio sont mono-orientés ;
- considérant que la création d'un noyau de circulations verticales unique pour les 4 bâtiments ne permet pas d'offrir une double orientation pour tous les logements ;
- considérant cependant que la mise en place d'une entrée unique, distincte de celle des commerces, permet d'assurer l'autonomie résidentielle des lieux tout en conservant des superficies commerciales de qualité ;
- considérant cependant que la nouvelle disposition des escaliers réduit fortement l'espace initialement prévu pour un 3^{ème} commerce et que le projet modifié ne présente dès lors que 2 espaces commerciaux ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) en ce qu'il ne prévoit pas d'emplacements de parking ;
- considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admise en raison de la situation du projet dans le centre-ville et de l'accessibilité en transports en commun ;
- considérant qu'un local vélos de 47,5m² est prévu au rez-de-chaussée, en fond de parcelle, et permet d'accueillir 22 vélos (pour 22 chambres), de tous types (vélos-cargos, remorques...) ;
- considérant qu'il est aisément accessible, via une rampe suffisamment large, et que son emplacement en fond de parcelle permet de conserver l'espace à rue pour les commerces ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre VIII, article 6 est acceptable ;
- considérant que les rampes et l'ascenseur rendent la majorité des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;



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: 19/07/2022

- considérant que les sous-sols sont aménagés en caves (une petite cave par logement, et 2 grandes caves pour les commerces) ;
- considérant qu'on y trouve également un local poubelles, un local entretien et les locaux compteurs ;
- considérant qu'afin de répondre aux exigences du SIAMU le local compteur gaz est réservé à son usage propre et séparé des compteurs d'eau et d'électricité ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier, et permet également de retrouver une division des rez commerciaux plus respectueuse du contexte historique de la rue Blaes ;
- considérant que la lecture du parcellaire reste claire dans l'aménagement proposé en plan ;
- considérant qu'une attention particulière est portée aux économies d'énergie et à la récupération des eaux pluviales ;
- considérant que le projet modifié présente une mixité suffisante au niveau de la typologie des logements ;
- considérant qu'il s'inscrit mieux dans les objectifs régionaux et communaux de dédensification des intérieurs d'îlot ;
- considérant qu'il est également plus respectueux des caractéristiques patrimoniales des bâtiments et du contexte urbanistique des lequel il s'inscrit ;
- 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 :

- retravailler les façades avant des bâtiments n°70 et n°72-74 : supprimer les balcons, réaliser des fenêtres avec allèges, remplacer les garde-corps vitrés par des garde-corps au dessin simple (superposition de lices) ;
- supprimer une lucarne du n°72-74 et revoir les dimensions des lucarnes restantes afin de conserver un apport en éclairage naturel suffisant pour le séjour du logement 14 ;
- veiller à la qualité d'exécution des travaux liés aux châssis des n°s 66-68 ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) ; R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) ; R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; et R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) 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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M255/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Broekstraat 49-53 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: luisterpuntbibliotheek - V.Z.W.

Objet / Betreft: plaatsen van een toegangshelling voor personen met beperkte mobiliteit op het openbaar domein

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

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:

10

- 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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/03/2022;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 13/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een toegangshelling voor personen met beperkte mobiliteit op het openbaar domein betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/06/2022 tot 07/07/2022 voor volgende motieven: afwijking van art. 3 van titel I van de Gew.S.V. (vestiging van de bouwwerken);



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: 19/07/2022

- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van een mobiele toegangshelling op de openbare weg;
- overwegende dat deze constructie tegen de gevel, op het voetpad, wordt geplaatst;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing) omdat de constructie vóór de rooilijn wordt geplaatst;
- overwegende dat de constructie wordt opgebouwd in RVS en wordt voorzien van een antislip loopvlak;
- overwegende dat ze een lengte heeft van 4,80m tegen de gevel, en een breedte van 1,30m op het voetpad;
- overwegende dat de overblijvende vrije breedte van het voetpad nog 91cm bedraagt (op het smalste punt);
- overwegende dat de hoogte 30cm bedraagt t.o.v. het voetpad (op hoogste punt);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 5 (kenmerken van de toegangshelling), omdat het loopvlak een hellingspercentage heeft van 8,3% over een lengte van 2,50m (voor een hoogteverschil van 17cm), en dat dit hellingspercentage hoger is dan de voorgeschreven maximum 8% over een maximale lengte 2m;
- overwegende dat de helling bovenaan uitgeeft op een bordes met een lengte van 2,20m;
- overwegende dat er een doorlopende leuning wordt geplaatst rondom het loopvlak, op een hoogte van 70cm en 1m, met een vrije breedte van 1,20m tussen de leuningen;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 5 (kenmerken van de toegangshelling) omdat de eerste leuning op een hoogte van 70cm in plaats van 75cm wordt voorzien;
- overwegende dat deze constructie op het openbaar domein niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.



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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A196/2019 (PFD)

Adresse / Adres :Avenue Adolphe Buyl 85 1050 Ixelles

Demandeur / Aanvrager: Emery KAREGE

Objet / Betreft: Demande initiale: construire une nouvelle salle de sport en extension du hall sportif existant et abattre 4 arbres.

Demande modifiée: construire une nouvelle salle de sport en extension du hall sportif existant, abattre 24 arbres, réaménager et verduriser les espaces extérieurs et supprimer 8 emplacements de parking en plein air.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le terrain se situe dans le périmètre du « Règlement concernant les zones de recul et le quartier des Villas » arrêté par arrêté du Gouvernement du 15/06/1927 ;
- attendu que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;
- attendu qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme modifiée en cours de procédure suite aux conditions formulées par le fonctionnaire délégué :
 - revoir l'implantation du nouveau volume et le placer entre le bâtiment C et E1, sans porter atteinte aux arbres remarquables présents sur le site ;
 - proposer un aménagement qualitatif de la zone située entre le bâtiment E1 et la limite mitoyenne, en augmentant les surfaces perméables ;
- attendu que la demande initiale portait sur la construction d'une nouvelle salle de sport en extension du hall sportif existant et l'abattage de 4 arbres ; que cette demande initiale a fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation en date du 20/06/2019 ;
- attendu que la demande modifiée porte sur la construction d'une nouvelle salle de sport en extension du hall sportif existant, l'abattage de 24 arbres, le réaménagement et la verdurisation des espaces extérieurs et la suppression de 8 emplacements de parking en plein air.
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 04/04/2022 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;



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: 19/07/2022

- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : SIAMU, Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, Vivaqua, Access & Go et Astrid ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS: actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription particulière 8.4 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
 - application de l'art. 147, §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences ;
 - attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de l'art. 207 §1.4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique sur le territoire de la Ville de Bruxelles du 04/05/2022 au 02/06/2022 et que 7 réactions ont été introduites portant principalement sur l'impact environnemental du projet, la suppression de la zone boisée et l'impact en termes d'ensoleillement sur la bâtiment C ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique sur le territoire de la Commune d'Ixelles du 20/06/2022 au 04/07/2022 et que 1 réaction portant 17 signatures a été introduite portant principalement sur : le manque de discussions préalable avec les riverains, la pollution lumineuse pour les riverains apportée par l'ajout d'une grande ouverture sur la façade nord-ouest et le placement de traits lumineux en façade, la perspective visuelle dégradée depuis les biens voisins, les nuisances sonores supplémentaires liées au passage du public et aux possibles nuisances liées au dispositif plus important de ventilation (sachant que le dispositif actuel est déjà source de nuisance), l'impact sur la mobilité du quartier et l'impact écologique et récréatif de la suppression de la zone verdurisée ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions /abattage d'arbres :

- considérant que l'immeuble existant est une construction moderniste à ossature métallique et fermes en béton ; que son gabarit varie de rez-de-chaussée + 1 niveau à rez-de-chaussée + 2 niveaux ;
- considérant que le terrain sur lequel porte l'extension est une surface de pleine terre verdurisée et qu'elle comporte une série d'arbres, dont certains de haute tige ;
- considérant qu'un arbre remarquable, un tilleul, se situe sur l'emprise de la construction projetée et doit être dès lors abattu ;
- considérant que le projet prévoit la plantation de 3 arbres de grande taille, dont un tilleul commun, sur le site en compensation de l'abattage de cet arbre ;
- considérant qu'un marronnier commun, également repris à l'inventaire, a été abattu précédemment car il présentait un mauvais état sanitaire et un niveau de dangerosité élevé (sur base d'un précédent permis) ;
- considérant que deux hêtres pourpres et deux pins noirs, repris également à l'inventaire légal, sont préservés ; que le bâtiment projeté s'en éloigne suffisamment pour préserver leurs développements futurs ;
- considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires durant le chantier pour préserver l'intégrité de ces arbres ;
- considérant qu'il est regrettable de supprimer une zone de pleine terre verdurisée sur le site, que cependant l'affectation prévue est indispensable pour le développement du site sportif de l'ULB et que la localisation du nouveau bâtiment est la solution la moins préjudiciable et la plus rationnelle de manière générale à condition que la perte de l'espace vert soit compensée au sein du site de l'ULB à une plus large échelle ;



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: 19/07/2022

- considérant que l'implantation du bâtiment projeté a été étudiée pour limiter les incidences directes sur le patrimoine arboré existant ;
- vu les plantations prévues sur le site de l'ULB pour compenser la perte des arbres et arbustes dans la zone de la construction ;
- considérant que, vis-à-vis du bâtiment C, la végétation supprimée ne se situe que sur la moitié de la longueur de ce bâtiment, qu'une bande verdurisée est toujours prévue entre la nouvelle salle de sport et ce même bâtiment ;
- considérant que les deux arbres principaux, les deux hêtres pourpres, sont conservés et permettent de garder de l'ombrage dans cette zone de la parcelle ;
- considérant que le projet prévoit un appauvrissement de la végétation du site à l'endroit de la construction mais apporte, en compensation, un projet d'aménagement paysagé de zones actuellement pauvres en diversité végétale et peu entretenues ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir davantage de nouveaux arbres à hautes tiges sur le site pour compenser les arbres abattus ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que le projet prévoit l'extension du hall sportif pour l'aménagement d'une deuxième salle, qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et que le projet est dès lors conforme au PRAS ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que le projet consiste en une extension d'un bâtiment existant, que cette extension se situe sur le terrain situé entre la salle de sport existante et l'immeuble à front de voirie ;
- considérant que le bâtiment s'écarte de la façade de l'immeuble existant permettant de garder l'intégrité et la lisibilité du bâtiment à l'inventaire ;
- considérant que le nouveau volume est construit en partie sur pilotis et s'intègre à la pente du terrain ;
- considérant que la hauteur du bâtiment projeté est similaire à la hauteur de la salle existante ;
- considérant que le projet modifié s'implante à une distance appropriée des limites du terrain, que le bâtiment projeté n'induit pas de nuisances (luminosité et ensoleillement) pour les biens voisins qui se situent en contrebas et à une distance raisonnable du projet ;
- considérant que le bâtiment n'est pas visible depuis l'espace public ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que la façade avant du bâtiment existant, inscrit à l'inventaire, reste dégagée et visible dans le projet modifié ;
- considérant que la façade latérale de la salle existante contre laquelle vient s'accoler le nouveau volume devient une façade intérieure et reste dès lors visible également depuis la nouvelle salle ;
- considérant que le projet ne porte dès lors pas atteinte aux qualités esthétiques et à l'intégrité de la salle actuelle ;
- considérant que le bâtiment projeté se distingue du bâtiment existant par une architecture contemporaine comprenant des façades en panneaux en acier thermolaqué de teinte claire (blanc-gris) animées par un jeu de diagonales dont certaines parcourues par un trait lumineux de nuit ;
- considérant que cette façade ne crée pas un dialogue particulièrement harmonieux avec le bâtiment à l'inventaire mais crée une nouvelle architecture au sein du site ;
- considérant qu'il serait judicieux de revoir l'architecture du bâtiment pour plus de sobriété et de supprimer les lignes lumineuses pour éviter des nuisances non essentielles vers le voisinage ;



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: 19/07/2022

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que la nouvelle salle est accessible via les accès de la salle existante (en façades nord et est/ouest) et via des nouveaux sas intérieurs de communication ;
- considérant que les deux salles sont au même niveau ;
- considérant que la coursive du bâtiment existant devient avantageusement un point de vue vers les deux salles ;
- considérant que les installations sanitaires et de stockage sont partagées ;
- considérant que la nouvelle salle est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant que le projet prévoit un nouveau local vélo de 54 emplacements sous le bâtiment ;
- considérant que les places de parking extérieures devant la salle existante sont supprimées au profit d'un aménagement paysagé et d'une mobilité douce, que seuls trois emplacements sont préservés pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- considérant que la diminution des emplacements de parking s'inscrit dans la stratégie mobilité de l'ULB dont l'objectif est de limiter les poches de stationnement éparses qui génèrent des circulations sur tout le campus au détriment de la sécurité et du confort des piétons et cyclistes ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

- considérant que le projet se caractérise par une conception durable afin de limiter les besoins énergétiques et les émissions atmosphériques liées ;
- considérant que les eaux pluviales seront réutilisées à terme, suite à la rénovation de la salle existante, pour les wc ;
- considérant que l'infiltration en trop plein des eaux sur le site n'est pas envisageable au vu du type de sol sous-jacent ; qu'une citerne de tamponnage est dès lors prévue ;
- considérant que les techniques sont installées sous le bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée : groupe de ventilation et citernes de récupération et de tamponnage pour les eaux pluviales ;
- considérant que les prises et rejets d'air se situent en toiture (et non plus en façade comme ne projet initial) ;
- considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de ne générer aucune nuisance pour les immeubles voisins ;
- considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés en toiture ; que celle-ci est de plus une toiture verte extensive (8 cm de substrat) ;

Conclusions :

- considérant qu'un projet de rénovation de la salle existante est prévu dans un futur proche : châssis, revêtement de sol, sanitaires, vestiaires, ... ;
- considérant que le projet d'extension répond à un besoin réel en infrastructures sportives (notamment pour le hockey en salle) ;
- considérant que l'esthétique du bâtiment et la verdurisation du site peuvent encore être davantage étudiées et affinées ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les conditions ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

AVIS FAVORABLE à condition :

- de recevoir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) sur le projet ;
- d'affiner l'esthétique du bâtiment pour créer un dialogue plus harmonieux avec le bâtiment existant à l'inventaire et supprimer les lignes lumineuses pour éviter des nuisances non essentielles vers le voisinage ;
- de poursuivre l'étude paysagère de manière à augmenter la plantation d'arbres à haute tige ;
- de poursuivre pour la réflexion sur la gestion intégrée des eaux pluviales en collaboration avec le facilitateur eau ;
- de garantir la pérennité des arbres maintenus lors du chantier en assurant une clôture autour du système racinaire empêchant toute circulation des engins de chantier et de dépôt de 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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L286/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Lombard 34-42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PROB INVEST - S.A.

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureaux de 8 étages par l'amélioration de ses performances énergétiques, par la modification partielle de ses façades, par une réhausse du gabarit d'un niveau et l'aménagement d'une terrasse ainsi que par des réaménagements de son organisation spatiale visant à réduire la surface tertiaire

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco et dans le périmètre Grand Place au R.C.U.Z. ;
- considérant que les façades du bien sont intégrées dans les zones de protection patrimoniale de l'ancien Hôtel de Limminghe, occupé par le Parlement bruxellois) sis n°20 rue du Chêne, et l'immeuble à appartements Art nouveau, sis rue du Lombard n°30 ;

12



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: 19/07/2022

- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois depuis février 2022, sous la référence id : URBAN 40000 ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans l'Atlas archéologique, Bruxelles-Quartier Nord-Est, dans le site n°13, dans une zone reprise comme extension du site dénommé « fortification de la deuxième enceinte urbaine », période 16^{ème} à 18^{ème} siècle, catégorie : ZESA ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet en date du 07/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux de 8 étages par l'amélioration de ses performances énergétiques, par la modification partielle de ses façades, par une réhausse du gabarit d'un niveau et l'aménagement d'une terrasse ainsi que par des réaménagements de son organisation spatiale visant à réduire la surface tertiaire ;
- considérant que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
- considérant que la demande vise à modifier les perspectives sur les biens classés et à partir de celles-ci et dès lors en vertu de l'article 237 du CoBAT, l'avis de CRMS est sollicité ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 29/06/2022, visant un avis favorable sur les grandes lignes d'options du projet tel qu'introduit sous réserves d'affiner l'étude du projet quant au traitement de la façade du rez-de-chaussée intégrant les recommandations d'ordre patrimonial données par URBAN-DPC à l'occasion des réunions de projet ;
- vu l'avis du SIAMU, référencé CP.1984.0770/19 daté du 23/06/2022 visant à reporter la conclusion de son avis dans l'attente de l'obtention de la validation du concept de l'atrium par le SPF Intérieur et d'un complément d'information sous forme de fiches techniques des matériaux utilisés pour l'atrium ;
- vu l'avis du BMA concluant son rapport comme positif, à condition que le projet réponde aux recommandations énoncées dans ledit rapport, soit l'impact visuel de la réhausse depuis l'Hôtel de Ville et de l'impact de celle-ci à propos du fonctionnement des techniques spéciales présents sur la toiture du bâtiment mitoyen arrière » ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu les 2 réactions écrites à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat portant sur :
 - l'impact de la rehausse envisagée, sur le fonctionnement des techniques présentes sur le toit de l'immeuble arrière mitoyen (condensateurs et antennes GSM), sur la perte d'ensoleillement des terrasses en toiture ainsi que le développement futurs des patios et cours intérieures (impact visuel et thermique) ainsi que sur la vue de la flèche de l'Hôtel de Ville depuis la terrasse de l'hémicycle du Parlement Bruxellois ;
 - les lacunes relevées sur la coupe BB du doc de synthèse qui ne détaille pas la mise en œuvre de la réhausse du mur mitoyen arrière (matériaux envisagés, l'inclusion de l'isolation à l'intérieur de leur parcelle, la présence des cheminées et des gaines techniques) ;
 - la mise en place de dispositions pérennes pour éviter que le renforcement du coin du côté de la rue des Chapeliers ne soit toujours utilisé comme urinoir ;
 - l'une des photos communiquées dans la demande concerne une partie de l'immeuble qui n'est pas la propriété du demandeur qui doit être retirée.
- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :



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: 19/07/2022

- le tissu urbain particulièrement dense est marqué par de grands immeubles de style Beaux-Arts, Art nouveau et Art-Déco occupés par des appartements et des bureaux comprenant généralement des commerces au rez-de-chaussée ;
 - la parcelle concernée par la demande forme un angle constitué par la rue du Lombard et la rue des Chapeliers et est comprise entre deux constructions mitoyennes, l'une à gauche, l'autre à l'arrière,
 - la forme de cette parcelle est particulièrement allongée le long de la rue du Lombard ;
 - l'immeuble concerné par la demande occupe toute la surface de la parcelle et se trouve dépourvu de vue arrière ;
 - cet immeuble de bureau conçu par les architectes Marcel Lambricht, Casimir Grochowski et Daniel de Lavaley en 1968 et édifié entre 1969 et 1972 pour accueillir le siège de la confédération Belge de la Construction ;
 - l'architecture fonctionnaliste de l'immeuble de style brutaliste (verres teintés et structure en béton) est en rupture d'échelle et de typologie avec son contexte urbain ;
 - le gabarit comprend 3 niveaux en sous-sol et 8 niveaux hors sol ;
 - la façade est marquée par sa dimension tectonique, articulant un rez-de-chaussée ouvert et en retrait, les étages marqués par la répétition de modules rectangulaires de béton architectonique munis de vitrages cuivrés et les 3 derniers étages en retrait ;
 - le rez-de-chaussée est rythmé par la verticalité des colonnes qui articulent le trottoir se prolongeant sous le bâtiment ;
 - la façade côté rue des Chapeliers se caractérise par un rez-de-chaussée implanté en retrait et aveugle ;
 - la façade au RDC intègre deux portes sectionnelles donnant accès au parking et à la servitude de passage dont bénéficie l'immeuble mitoyen arrière ;
 - les surfaces de bureaux s'étendent le long des façades organisées en vastes plateaux et les locaux de services, de stockage, des sanitaires, ainsi que les cages d'escaliers de secours et d'ascenseur sont situés contre le mur mitoyen arrière ;
- considérant que la situation existante de droit se base sur l'historique des permis d'urbanisme délivrés :
- le permis d'urbanisme référencé TP85318 délivré en 1968 pour l'édification d'un immeuble autorisant 9.4487m² de bureaux et un parking pour 76 autos, avec un logement concierge (2ch) au 7^{ème} étage ;
 - le permis d'urbanisme référencé L9/2001 et délivré le 31/08/2001, autorisant la transformation des sas des entrées de l'immeuble et intégration d'un monte-charge
 - le permis d'urbanisme référencé L48/2006 et délivré le 26/07/2006 autorisant l'installation de 3 enseignes ;
 - une servitude passage établie par un acte authentique du 14/10/2021 porte sur le passage au niveau du rez entre l'entrée située à gauche de l'entrée du parking jusqu'au mur mitoyen arrière permettant le passage de véhicule sur une hauteur de 2.50m et une largeur de 264m elle sert d'aire de chargement et déchargement ;
- considérant que la situation existante de fait est la suivante :
- le logement dédié à une conciergerie a été transformé en espace bibliothèque en 2001 ;
- considérant que la description de la situation projetée est la suivante :
- considérant que le programme en situation projetée prévoit la transformation d'un immeuble de bureau en maintenant sa destination et ses particularités architecturales et structurelles et en visant une rénovation intégrant l'amélioration de sa fonctionnalité et de ses performances énergétiques ;
- considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :
- au niveau de l'enveloppe extérieure :
- avancer de la façade du rez-de-chaussée coté rue du Lombard ;



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: 19/07/2022

- créer un nouveau volume au RDC contre le mur mitoyen gauche et aménager un local vélos et une entrée secondaire ;
 - ouvrir la façade du rez-de-chaussée de la rue des Chapeliers et installer une façade vitrée de type mur rideau (maintien de la plinthe arrondie) ;
 - isoler les façades par l'intérieur ;
 - nettoyer les éléments en béton architectonique ;
 - remplacer les menuiseries par des châssis ouvrant en aluminium thermolaqué équipés de vitrage cuivre/doré similaire aux existants ;
 - augmenter le volume des 7^{ème} et 8^{ème} étages ;
 - démolir l'étage technique sis au 8^{ème} étage et le remplacer par une construction légère équipée de panneaux photovoltaïques sur la toiture ;
 - aménager une toiture terrasse et végétaliser une partie de la toiture non accessible ;
 - au niveau de l'enveloppe intérieure :
 - création d'un atrium contre le mur mitoyen arrière ;
 - adaptation des noyaux de circulation verticale ;
 - rénover et réaménager les plateaux de bureau ;
 - la modification des parkings en créant un local vélo, un espace sanitaire et vestiaire, un local pour les déchets, des espaces archives et locaux techniques ;
- considérant que la demande vise des modifications de superficie :
- la superficie bureau est réduite de 9.448m² à 8.427m² ;
 - la terrasse accessible projetée est de 205m² et la toiture verte intensive de 226m² ;
 - le parking prévoit une réduction du nombre de places de stationnement autos de 76 à 51 ainsi que l'augmentation du nombre de places pour vélos de 8 à 73 places, dont 10 au RDC et 63 au sous-sol accessible depuis l'ascenseur vélo ;

En ce qui concerne la destination du bâtiment et la CASBA :

- considérant que le projet vise à mettre en conformité la suppression du logement dédié à une conciergerie au profit d'un immeuble entièrement consacré à une fonction bureau ;
- considérant que la conciergerie a été transformée en espace bibliothèque depuis 2001 et que sa fonction est devenue obsolète dans le fonctionnement d'un bureau et qu'il ne répondait plus aux normes d'habitabilité ;
- considérant que l'affectation de l'entièreté de l'immeuble en bureau est conforme aux prescriptions de la zone administrative du PRAS ;
- considérant que la demande vise à réduire la superficie de bureau et contribue de fait à diminuer le solde de bureau au sein d'une maille largement négative (BRU 0.7) de la CASBA ;
- considérant que le projet n'induit pas de charges d'urbanisme vu que le projet réduit ses superficies de plancher bureau ;

En ce qui concerne l'implantation et les gabarits projetés : ces derniers induisent des dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU :

- considérant que la demande modifie le profil général de l'immeuble :
 - en reconfigurant la façade au niveau du rez-de-chaussée en ce qu'elle est légèrement avancée tout en maintenant le principe de retrait et en ouvrant le mur aveugle le long de la rue du Chapelier par une façade vitrée ;
 - la création d'un accès secondaire en proposant un volume au niveau du rez-de-chaussée en retrait contre le mur mitoyen gauche ;
 - en supprimant les locaux techniques actuellement en toiture au +8 ;
 - en proposant à la place des locaux techniques, un nouveau volume vitré qui engendre une rehausse partielle de 2m80 au 8^{ème} étage ainsi qu'une rehausse du mitoyen arrière de 1m90;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

- d'aménager sur la toiture plate du 7^{ème} étage, une terrasse limitée par une balustrade en bois et une toiture verte ;
- considérant que le projet vise à activer le rez-de-chaussée existant par l'avancée de la façade et de l'installation d'un vitrage le long de la rue des Chapeliers ;
- considérant que l'avancée de ce rez-de-chaussée a pour conséquence d'intégrer une partie des colonnades à l'intérieur du bâtiment et de réduire le passage du public entre les colonnes extérieures et la façade qui dénature la composition originale de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir l'alignement de la façade longeant la rue du Lombard jusqu'au local vélo qui est projeté ;
- considérant cependant qu'en matière d'implantation, il existe pour cette parcelle un engagement pour passage public sur sol privé et dans le cas où ce passage est réduit il faut adapter/remplacer l'engagement qui doit faire l'objet d'une approbation par le Collège et le conseil ;
- considérant que le volume de la réhausse tel que proposé au 8^{ème} étage présente deux dérogations au Titre I du RRU à l'art. 4§1.1^o, en ce que sa profondeur de construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et à l'art.6§1^o, en ce que sa hauteur dépasse les deux profils mitoyens ;
- considérant que la terrasse projetée au 7^{ème} étage est bordée de balustrade dont la hauteur dépasse les constructions mitoyennes et présente une dérogation au Titre I du RRU art.6§3 ;
- considérant que les parcelles mitoyennes sont entièrement bâties ;
- considérant que l'emprise au sol de la construction occupe toute la surface de la parcelle depuis le rez-de-chaussée et que les étages en retrait par rapport à la façade (du +5 au +8) sont accolés au mur mitoyen arrière et que cette emprise a fait l'objet de la demande de permis délivré en 1967 ;
- considérant que l'implantation du nouveau volume proposé au 8^{ème} est accolée à la limite mitoyenne arrière et en retrait de +/-10m du front bâti ainsi que de la limite mitoyenne gauche et à +/-5m de la façade coté rue des Chapeliers ;
- considérant que le 8^{ème} étage tel que projeté s'étend sur une longueur de +/-28m et une profondeur de 9.05m ;
- considérant que ce nouveau volume prend appui sur l'emprise bâtie déjà existante ;
- considérant qu'en matière de profondeur, vu la forme particulière de la parcelle et le permis d'origine, la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU peut être accordée pour la profondeur de construction de la réhausse envisagée ;
- considérant de fait que la réhausse telle qu'envisagée dépasse les profils de constructions mitoyennes ;
- considérant que la hauteur de construction existante dépasse déjà les constructions mitoyennes et qu'elle résulte de la mise en œuvre du permis d'urbanisme délivré en 1967 ;
- considérant que la nouvelle construction telle qu'envisagée au 8^{ème} étage est prévue sur une hauteur excédant de 2.80m par rapport à la situation existante et qu'elle vient renforcer la hauteur du mur mitoyen arrière de + 1.90m ;
- considérant que la façade du volume du 7^{ème} au 8^{ème} étage telle que projetée est entièrement vitrée, constituée d'un vitrage clair pour l'atrium et des panneaux de type « Shadow Box » pour le local technique adjacent ;
- considérant que le projet prévoit de doter la toiture du 8^{ème} étage de la verrière de l'atrium et de panneaux photovoltaïques ;
- considérant que vu l'implantation de ce volume projeté au 8^{ème} étage, en retrait de +/-10m par rapport à la façade à rue et à la construction mitoyenne gauche, l'impact visuel depuis l'espace public est imperceptible ;
- considérant que le traitement vitré réservé aux façades de ce nouveau volume tel que proposé permet d'atténuer l'impact de ce volume depuis les constructions voisines ;
- considérant qu'une réaction à l'enquête publique relève que l'impact visuel de cette réhausse peut être intrusif depuis le Parlement bruxellois situé en face et plus spécifiquement depuis la terrasse réservée pour les conférences de presse en ce que la flèche de l'Hôtel de Ville ne sera plus visible ;



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: 19/07/2022

- considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme fournit dans sa note explicative (p30) et ses annexes, des perspectives depuis les immeubles voisins, entre autres depuis le Parlement Bruxellois, qui démontrent que les incidences visuelles sont minimales et que la présence de la flèche reste bien visible ;
- considérant que la demande ne prévoit pas des perspectives permettant d'objectiver l'impact des nouvelles perspectives générées par la réhausse à partir de l'Hôtel de Ville et qu'il y a lieu de fournir cette perspective ;
- considérant cependant que le 8^{ème} étage tel que projeté s'étend sur une longueur de +/-28m qui pourrait être réduite en supprimant le haut de l'atrium de manière à limiter l'impact visuel depuis le Parlement Bruxellois ;
- considérant qu'en effet, les documents graphiques accompagnant la demande ne précisent pas les matériaux mis en œuvre, ni l'inclusion de l'isolation à l'intérieur de la parcelle, ni les mesures prises pour assurer le bon fonctionnement des techniques spéciales présentes sur le toit de l'immeuble mitoyen arrière ;
- considérant que la demande ne prévoit pas d'étude d'ensoleillement de la réhausse sur l'immeuble mitoyen arrière et d'objectiver la perte réelle d'ensoleillement ;
- considérant qu'en séance, le demandeur a fourni une étude d'ensoleillement qui démontre le peu d'impact en perte d'ensoleillement sur la construction mitoyenne arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de compléter la demande en précisant sur la coupe B-B les matériaux proposés pour la réhausse du mur mitoyen, ainsi que la place de l'isolation et les gaines et cheminées et une étude d'ensoleillement de la réhausse sur le bâtiment arrière et de relever la perte de lumière naturelle ;
- considérant qu'il y a lieu de compléter la demande en réalisant des perspectives depuis l'Hôtel de Ville sur la réhausse envisagée ainsi qu'une étude par des experts en techniques spéciales sur l'absence d'incidence sur le fonctionnement des condensateurs et antenne GSM présent sur la toiture de Fédéral Assurance ;
- considérant que moyennant ces compléments attestant le dégagement visuel depuis l'Hôtel de Ville et de l'absence de nuisance de la réhausse du mur mitoyen sur le fonctionnement optimal des techniques spéciales présentes sur le toit du bâtiment mitoyen arrière, la dérogation à l'article 6§1 du Titre I du RRU pourrait être acceptable ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager la toiture plate au 7^{ème} par une terrasse d'une superficie de +/-255m² accessible et d'une toiture végétalisée de 207m² visant d'une part au bien être de ses occupants ainsi qu'à participer à la gestion des eaux pluviales et au développement de la biodiversité au centre-ville ;
- considérant que les balustrades délimitant le périmètre de la terrasse accessible sont constituées d'éléments verticaux en bois clair ajouré ;
- considérant que cette balustrade est implantée en recul de la façade du 7^{ème} étage et qu'elle délimite la toiture verte non accessible, elle n'est pas de nature à porter une quelconque nuisance et qu'elle s'intègre au caractère des jardins aménagés ;
- considérant que la dérogation à l'article 6§3 est acceptable ;

En ce qui concerne l'enveloppe extérieure : façade et châssis et toiture

- considérant que le traitement des façades tel que proposé par le projet prévoit :
 - de modifier le rez-de-chaussée comme exposé ci-dessus (avancée et ouverture côté façade rue des Chapeliers) ;
 - de maintenir l'ensemble des modules en façades existantes du 1^{er} au 5^{ème} étage et de procéder à un nettoyage ;
 - d'étendre les étages 6 et 7 en proposant le même type de façade que l'existante ;
 - de prévoir pour les façades du nouveau volume à l'étage 8 : la verrière de l'atrium et un mur rideau pour le cabanon adjacent ;



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: 19/07/2022

- l'ensemble des châssis proposés sont ouvrants et est en aluminium thermo laqué ;
- le ton du vitrage choisi est cuivre/doré pour l'ensemble des vitrages excepté l'atrium composé de vitrage clair et le cabanon recouvert de panneaux « shadows box » ;
- considérant que le traitement réservé à la façade du rez-de-chaussée, en diminuant le retrait à rue et en ouvrant la façade latérale, permet d'améliorer l'apport de lumière naturelle au sein du bâtiment ainsi que de renforcer le lien avec l'espace public tout en préservant l'identité du bâtiment ;
- considérant que le nouveau volume tel que proposé au rez-de-chaussée implanté contre la limite mitoyenne gauche permet d'articuler la façade de l'immeuble mitoyen avec le retrait de l'immeuble concerné par la demande ;
- considérant que dans l'ensemble ces dispositions permettent de renforcer un lien avec le contexte urbain en réactivant la façade latérale et en proposant une meilleure articulation volumétrique avec l'immeuble mitoyen gauche au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'avis de la CRMS insiste que la mise en œuvre respecte les détails architecturaux caractérisant le rez-de-chaussée (l'arrondi des colonnes avec le revêtement du trottoir, plinthes, ... voir rapport CRMS) ;
- considérant que la structure existante en béton est maintenue, nettoyée et que la conservation de ces éléments contribue au bilan CO2 neutre ;
- considérant que la teinte de vitrages proposée dépend directement de la disponibilité de ce type de produit sur le marché et qui répond aux normes actuelles des performances énergétiques recherchées ;
- considérant que les nouveaux vitrages s'intègrent visuellement avec les menuiseries et modules préfabriqués sur l'ensemble du bâtiment ;
- considérant que la partie de la toiture plate du 7^{ème} étage est aménagée en terrasse et en toiture verte extensive (comme détaillée ci-dessus) ;
- considérant que le traitement réservé au 8^{ème} étage est distinct du béton architectural existant et permet d'assurer la lisibilité de cet ajout ultérieur ;
- considérant que la toiture de l'immeuble du 8^{ème} étage est composée d'une toiture à double versant à très faible pente, composé de la verrière de l'atrium et de panneaux photovoltaïques au-dessus du cabanon ;
- considérant que dans l'ensemble les dispositions proposées pour l'enveloppe extérieure permettent d'améliorer les performances énergétiques sans dénaturer l'identité architecturale de l'immeuble ;

En ce qui concerne les travaux structurels intérieurs :

- considérant que l'intérieur a été entièrement rénové en 2001, à l'exception du noyau de circulation avec les deux cages d'escaliers, les ascenseurs et une partie des installations sanitaires ;
- considérant que le projet prévoit un système de plateaux libres et modulables permettant d'adapter des bureaux paysagers ou isolés ;
- considérant que l'option architecturale retenue par le projet est la création d'un atrium s'élevant du rez au 8^{ème} étage intégrant une végétation naturelle ;
- considérant que le projet prévoit de disposer un escalier monumental dans l'atrium destiné à favoriser la communication entre les étages et réduire l'usage de l'ascenseur ;
- considérant que cette intervention structurelle lourde permet un apport de lumière naturelle à l'intérieur des différents étages et encourage la convivialité entre ses occupants par l'usage des escalier ;
- considérant que le projet prévoit une isolation intérieure permettant de préserver au maximum l'identité architecturale de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit de préserver les escaliers originaux caractérisés par des angles arrondis, qui par ailleurs se retrouvent sur la façade extérieure et les colonnes côté rue.
- considérant que sur le plan environnemental le projet prévoit de s'inscrire dans les lignes des directives européennes :



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: 19/07/2022

- maintenir l'immeuble existant en conservant la structure, les dalles et les noyaux de circulation verticales ;
- améliorer l'apport de lumière naturelle par la création d'un atrium ;
- remplacement des équipement HVAC par des équipement neufs fonctionnant sans énergie fossile ;
- nouveaux éclairage LED ;
- installation de 100 à 150m² de panneaux photovoltaïques
- améliorer la circulation d'air naturel par l'atrium et des fenêtres ouvrantes ;
- la gestion des eaux pluviales en prévoyant 3 dispositifs permettant d'une part d'assurer la végétalisation de la toiture verte, d'autre part la récupération des eaux pluviales (arrosage des plantes de l'atrium, l'alimentation des chasses d'eau ainsi qu'un bassin d'orage jouant le rôle de tamponnage des eaux en cas de forte pluie ; e toiture verte extensive de 16.5m², une citerne d'eau pluviale de 24m³ ainsi qu'un bassin d'orage d'un volume de 47.5m³ jouant le rôle de tamponnage en cas de forte pluie ;

En ce qui concerne la mobilité :

- considérant que le projet vise à transformer le parking existant en réduisant le nombre de place de stationnement pour véhicules à 51 autos, et à augmenter la capacité de stationnement pour les vélos en portant les places à 73 vélos ;
- considérant que le projet prévoit la promotion de la mobilité douce par l'aménagement d'un local vélo ;
- considérant que le projet est conforme au RRU titre VIII qui prescrit 1 vélo/115.4m² et que le projet en prévoit 30 de plus par rapport à sa superficie de bureaux ;
- 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 :

- l'approbation du SFP intérieur sur les compléments d'information demandées sous forme de fiches techniques des matériaux utilisés pour l'atrium (cf. Avis SIAMU) ;
- réduire la superficie de la réhausse au niveau du 8ème étage, en la limitant aux locaux techniques et à l'accès à la terrasse et en diminuant d'un niveau la toiture vitrée au-dessus de l'atrium ;
- maintenir l'alignement de la façade au niveau du rez longeant la rue du Lombard à droite des portes sectionnelles;
- assurer la préservation des détails architecturaux caractéristiques au niveau des façades du rez-de-chaussée bordant la rue des Chapeliers, tel que précisé dans l'avis de la CRMS ;
- compléter les plans de la coupe BB du document de synthèse, reprenant la réhausse du mur mitoyen arrière (matériaux, l'isolation, les cheminées et des gaines techniques) ;
- réaliser des perspectives depuis le balcon de l'Hôtel de Ville vers la réhausse envisagée ;
- fournir une étude par des experts en techniques spéciales sur l'absence d'incidence sur le fonctionnement des condensateurs et antenne GSM présent sur la toiture de Fédéral Assurance ;
- fournir un engagement concernant le passage public sur sol privé avec approbation du Collège et du Conseil ;

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: 19/07/2022

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au Titre I du RRU et plus particulièrement les articles 4, 6 et 6§3 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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M710/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Midi 91 -95 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: réunir deux surfaces commerciales en créant deux baies intérieures dans le mur porteur, remplacer l'ensemble des châssis des rez-de-chaussée et mise en peinture de ton noir, couvrir la cour intérieur (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), n° 80-05, dénommé « Saint-Jacques - Bon Secours » approuvé l' AG, le 17-02-2005 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (« l'immeuble d'angle est repris dans 2 zones de protection : maison traditionnelle au 8 rue des Grands Carmes et ensemble de maisons traditionnelles au 5 rue des Grands Carmes »);



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: 19/07/2022

- considérant que la demande vise à réunir deux surfaces commerciales en créant deux baies intérieures dans le mur porteur, remplacer l'ensemble des châssis des rez-de-chaussée et la mise en peinture de ton noir, couvrir la cour intérieur (mise en conformité);
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/05/2022;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/06/2022;
- considérant que la demande vise à couvrir la cour en extension du commerce au n°95, percer le mur porteur afin de réunir les 2 commerces, aménager un accès indépendant pour les logements au n°95, placer un bardage avec rendu bois au rez-de-chaussée et uniformiser les menuiseries (mise en peinture en noir) (déjà réalisé) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 et jusqu'au 07/07/2022 pour les motifs suivants :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ; et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-05 (Saint-Jacques/Bon Secours, 17-02-05) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis du SIAMU, vu que la surface commerciale est supérieure à 100m² ;
- considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 21 juin 2022 et qu'à ce jour il ne sous est toujours pas parvenu ;
- considérant que la CRMS a transmis un avis daté du 29/06/2022 en indiquant que la demande ne modifie pas les perspectives vers et depuis les biens classés et que les châssis proposés s'inscrivent sobrement dans les devantures existantes et qui ne sont pas d'origine ;

Caractéristiques des lieux et des biens concernés par la demande :

- considérant que la rue est constituée d'une enfilade de maisons aux façades de style néo-classiques dans un tissu urbain particulièrement dense et historique ;
- considérant que ces maisons d'un gabarit moyen de 4 niveaux à deux ou trois travées dans un style néo-classique voir éclectique et bordées par des rez-de-chaussée commerciaux ;
- considérant que les immeubles concernés par la demande (n°91/93 et 95) forment un angle entre la rue du Midi et la rue des Grands Carmes, et ont été construites sous le même permis vers 1861 ;
- considérant que la façade du rez-de-chaussée se compose de 4 grandes baies séparées par des trumeaux, dont 1 côté rue du Midi, l'autre à l'angle et la 3^{ème} et 4^{ème} côté rue des Grands Carmes, et aux 2 extrémités, on retrouve deux portes d'accès vers les logements situés aux étages ;

Situation existante de droit :

- considérant que pour le bien sis au n°91/93 :
 - un permis d'urbanisme a été délivré sous la référence TP62473 délivré en date du 03/06/1954 et TP 27428 délivré en date du 23/12/1919 autorisant au sous-sol des locaux techniques et de stockage, au rez-de-chaussée , 1 commerce et aux 1^{er} et 2^{ème} étage un appartement (2ch) à chaque étage ;
 - un permis d'urbanisme délivré en date du 1/12/2017 sous la référence M1194/2014 autorise un logement sous comble ;
- considérant que pour le bien sis n°95, situé à l'angle avec la rue des Grands Carmes :
 - un permis d'urbanisme référencé TP16810 délivré en 1861 autorise la construction d'un immeuble d'angle ;
 - 4 permis d'urbanisme se sont succédés entre 1879 et 1937, ont autorisés différentes transformations (annexe, WC, transformation du rez-de-chaussée) ;
 - un permis d'urbanisme délivré le 25/04/2018 sous la référence M1195/2014, permet l'aménagement de deux logements aux étages (1 studio et 1 duplex (2ch) ;



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: 19/07/2022

- considérant que les rez-de-chaussée des immeubles concernés par la demande sont aménagés en 2 surfaces commerciales, l'une sise au n°95, l'autre sise au n°91/93 possédant chacune d'elles une entrée et que l'accès aux logements situés aux étages se faisant par la rue des Grands Carmes n°17A et par le n°95 rue du Midi ;

Situation existante de fait :

- considérant que le commerce existant au n°95 a étendu sa surface commerciale en intégrant le rez-de-chaussée commercial du n°91/93 ;
- considérant que mur porteur séparant les deux immeubles a été percé pour réaliser deux baies permettant la communication entre les deux surfaces commerciales ;
- considérant que l'entrée commerciale se fait depuis le SAS d'entrée au n°95 rue du Midi, distribuant d'une part l'accès au commerce sur sa droite et l'accès au hall d'entrée vers les 3 logements sis aux étages ;
- considérant que l'entrée vers les logements sis aux étages du n°95 se fait par le n°17a rue des Grands Carmes ;
- considérant que l'ancienne entrée du commerce sis au n°95 a été remplacée par une vitre fixe ;
- considérant que la cour arrière au n°95, d'une surface de 17m² a été couverte et intégrée à la surface commerciale (local WC et cabine d'essayage, ...) ;

Description de la situation projetée :

- considérant que la demande porte exclusivement sur les rez-de-chaussée commerciaux excluant les hall d'entrée vers les logements ainsi que les étages et les sous-sol ;
- considérant que la demande vise à réunir deux unités commerciales de détail en un seul 1 commerce de détail (vente de vêtements) de 153.6m² ;
- considérant que la demande vise entre autre à mettre en conformité la couverture de la cour ;
- considérant que la réalisation de cette annexe est limitée à un rez-de-chaussée et ne nécessite pas de réhausse des murs mitoyens et n'est pas de nature à porter préjudice aux biens contigus ;
- considérant que ce nouveau volume en intérieur d'îlot est construit dans la zone d'annexe du PPAS et que l'art.5 limite l'annexe à un niveau et dès lors, le projet est conforme aux prescriptions du plan particulier ;
- considérant cependant que la couverture de la cour entraîne des dérogations au RRU Titre I, et plus particulièrement l'art. 4 (profondeur de construction) et art.12 (zone de cour et jardin) ;
- considérant que la profondeur de construction de la couverture de cour s'étend sur toute la parcelle, et de facto dépasse la profondeur des trois quarts du terrain (dérogation art.4 du titre I) ;
- considérant que la couverture de la cour telle que sollicitée occupe toute la zone de cours et jardins annihilant toute possibilité de comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, soit en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU ;
- considérant que les dimensions particulièrement réduites de la parcelle ainsi que le tissu particulièrement dense dans lequel s'inscrit le projet, les dérogations aux articles 4 et 12 du RRU peuvent être acceptées ;
- considérant de ce qui précède, la mise en conformité de ce volume est acceptable ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité l'ouverture créée dans un mur porteur séparant les deux immeubles concernés par la demande, afin de réunir les 2 unités commerciales au niveau du rez-de-chaussée;
- considérant que le percement permet de réunir deux surfaces commerciale sises au rez-de-chaussée, augmentant la superficie commerciale au rez-de-chaussée à 156,6m² ;
- considérant que les plans projetés prévoient une colonne et une poutre de reprise des charges pour supporter la stabilité des deux immeubles ;



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: 19/07/2022

- considérant que la demande est accompagnée d'un rapport d'ingénieur en stabilité expliquant la nécessité de construire une colonne en béton armé à la place du vieux mur démolie de manière à garantir la stabilité du mur porteur sur l'ensemble des étages supérieurs ;
- considérant que la dérogation au PPAS à l'art.3.1.7 en ce qui concerne l'ouverture au rez-de-chaussée est acceptable ;
- considérant que la demande ne propose pas de volets à la vitrine commerciale et dès lors présente une dérogation à l'article 14 du RCUZ- UNESCO, relatif à la fermeture des devantures commerciales;
- considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité technique d'intégrer un volet ajouré avec un caisson intérieur conforme à l'article 14 du RCUZ et le cas échéant motiver techniquement l'absence de volet et signer l'engagement y relatif ;
- considérant que la demande vise la régularisation de la réunification des deux commerces et que la rénovation de la façade ne fait pas objet de la demande ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis en bois pour l'ensemble des menuiseries ;
- considérant que la demande vise à supprimer l'accès commercial existant au n°95 en le remplaçant par une partie vitrée fixe ;
- considérant que toutes les fenêtres composant la devanture commerciale servent de vitrines d'exposition pour le commerce projeté ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un nouvel accès commercial au n°95, depuis le hall commun avec l'entrée vers les logements situés aux étages, visant à maintenir un accès distinct avec les logements ;
- considérant que le développé de la façade commerciale permet la création d'une entrée distincte pour le commerce afin de préserver un accès privatif réservé uniquement aux logements
- considérant que devanture commerciale telle prévue par la demande est similaire en matière de proportion et de composition à la vitrine en situation existante de droit, en ce que les dimensions des baies sont maintenues ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- d'étudier la possibilité technique d'intégrer un volet ajouré avec un caisson intérieur conforme à l'article 14 du RCUZ et le cas échéant motiver techniquement l'absence de volet et signer l'engagement y relatif ;
- prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis en bois respectant la cohérence architecturale et historique de l'immeuble ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l' art.3.1.7 du P.P.A.S dérogations et aux articles 4 et 12 du Titre I du RRU 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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: R406/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Royale 132-136 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CONSTRUCTIV (Bruno VANDENWIJNGAERT)

Objet / Betreft: Démolir partiellement, reconstruire et rénover deux immeubles de bureaux, modifier les façades et les volumes en intérieur d'îlot et en toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/07/2022

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

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

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

14

Pour le Permis d'Urbanisme:

- attendu que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du « PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 14/07/2005 ;
- attendu que le projet vise à démolir partiellement, reconstruire et rénover deux immeubles de bureaux, modifier les façades et les volumes en intérieur d'îlot et en toiture ;
- attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :
 - 4) Forages en profondeur, notamment les forages géothermiques ;
 - 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 08/04/2022 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, Maître Architecte (BMA), Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), ASTRID, VIVAQUA et ACCESS&GO ;



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: 19/07/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du BMA du 20/12/2021, réf : 2159 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 10/05/2022, réf : CP.1991.0370/19 ;
- vu la décision favorable sous condition de la Commission de Sécurité ASTRID du 26/04/2022, réf : décision 6517 ;
- vu l'avis de VIVAQUA, référence IN1335419, daté du 21/04/2022 qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout, joint au présent permis ;
- considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
 - Application de l'art. 175/15 et 175/20 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 4 et 28) et à une enquête publique de 30 jours ;
 - Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement) ;
 - Application des articles 126, §§10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT, dérogations au PPAS « PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE » : Art. 3.1.2.1. (profondeurs extrêmes), Art. 3.1.5.5 (hauteurs maximales), Art. 3.1.8. (toitures), Art. 3.1.8.2. (toitures mansardées), Art. 3.2.4.1 (prescriptions esthétiques) et art 5.2 (démolitions d'annexes) ;
 - Application de l'art. 188/9 du CoBAT : dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) : Art. 4 (profondeur de la construction), Art. 5 (hauteur de la façade à rue), Art. 6 (hauteur de la toiture), Art. 13 (impermeabilisation).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/05/2022 au 23/06/2022 et que 1 demande à être entendu par la commission de concertation a été introduite ;

EN CE QUI CONCERNE LA SITUATION ACTUELLE ET LES DÉMOLITIONS

- considérant que l'immeuble au n°132 a été mis en service en 1999 et comprend 7.016 m² de superficie de plancher de bureaux et 71 emplacements de parcage en sous-sol ;
- considérant que l'immeuble au n°136 date de 1952 (fin des travaux) et comprend 2.549 m² de superficie de plancher et aucun emplacement de parcage ;
- considérant que cet immeuble n'est plus utilisé depuis quelques années et que l'aménagement intérieur ne correspond plus aux besoins actuels ;
- considérant qu'il se compose d'une superstructure en béton qui s'appuie sur une structure en briques appartenant à une ancienne maison de maître ;
- considérant que les niveaux inférieurs et les murs de soutènement enterrés sont encore constitués de murs de cave de bâtiments plus anciens du XIX^{ème} siècle ;
- considérant que le sol de la cave est en terre, sans radier ou de fondations conséquentes ;
- considérant que les charges d'exploitation sont inadaptées aux contraintes des utilisateurs d'aujourd'hui ;
- considérant que la façade du numéro 136 est bardée de 2 types de pierre naturelle, une pierre bleue en soubassement et une pierre beige aux étages ; que les fenêtres sont constituées de cadres en aluminium laqué brun ;
- considérant que la façade actuelle ne répond pas aux critères de la PEB et que les plateaux ne bénéficient pas d'une luminosité suffisante ;
- considérant que l'organisation fonctionnelle intérieure et les relations spatiales avec la rue sont peu qualitatives ;



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: 19/07/2022

- considérant en effet que l'immeuble est fermé envers la rue Royale par ses multiples différences de niveaux entre la rue et le rez-de-chaussée, soit environ 1,5 m de différence de hauteur ;
- considérant que les niveaux hors-sols et en sous-sols ne sont pas alignés avec le bâtiment n°132, d'où l'impossibilité de prévoir l'extension de ces derniers en préservant les plateaux du n°136 et permettre ainsi une accessibilité PMR de tous les niveaux ; que dans cette optique, les noyaux de circulation verticale doivent être refaits, ce qui n'est techniquement pas réaliste ;
- considérant que le bâtiment se développe largement en intérieur d'îlot sur 5 niveaux hors-sol et 3 niveaux en sous-sol ;
- considérant que le projet vise à améliorer la flexibilité des locaux, les performances techniques du bâtiment, l'apport de lumière de jour et le confort ambiant et acoustique des utilisateurs ; qu'il vise également à harmoniser les gabarits et les alignements des façades, à améliorer la relation entre le bâtiment et l'espace public et à désenclaver l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la démolition du bâtiment et de ses sous-sols permet enfin d'envisager l'installation d'une géothermie ;
- considérant dès lors que la démolition de l'immeuble situé rue royale n°136 est, pour les raisons techniques, volumétriques et environnementale évoquées ci-dessus, acceptable ;
- considérant cependant que les travaux de démolitions doivent être exécutés dans une logique de déconstruction et qu'une stratégie de réemploi et/ou de recyclage des éléments de construction doit être proposée ;
- considérant que la demande porte également sur la démolition de la façade avant rue Royale n°132;
- considérant que le bâtiment présentant une façade rue royale 132 et une autre rue de Ligne 31-33 a été conçu par les Ateliers d'Art Urbain en 1999 ; que les deux façades, d'aspect quasi identique, sont caractéristiques de l'architecture postmoderne dont elles constituent un exemple type et bien proportionné ; que les détails d'exécutions, les décors et les matériaux apparaissent qualitatifs et confèrent à la façade un intérêt architectural ; que ces façades sont en bon état de conservation ;
- considérant que la façade du bâtiment 132 par sa verticalité et sa trame, malgré le remembrement des parcelles « historiques », marque une verticalité et une séquence caractéristique de l'axe royal ; que cette façade s'intègre harmonieusement dans le bâti actuel à dominance néoclassique ;
- considérant que cette façade présente déjà une large ouverture vers la rue au travers d'un porche d'entrée et de vitrine en double hauteur permettant de favoriser l'interaction avec l'espace public ; qu'une nouvelle façade n'apparaît pas nécessaire pour activer davantage ces échanges ; que les niveaux exprimés sur la façade existante s'accordent aux plateaux conservés ; qu'il apparaît cohérent de maintenir les façades jumelles de la rue De Ligne et de la rue royale ;
- considérant que l'amélioration marginale du confort visuel et acoustique, ainsi que de l'éclairage naturel des bureaux ne permet pas de justifier à elle seule la démolition ; qu'une amélioration de la performance énergétique peut être réalisée sans modifier l'esthétique de la façade ;
- considérant que la démolition de la façade est, pour ces motifs, inacceptable ;

EN CE QUI CONCERNE L'AFFECTATION DES BÂTIMENTS :

- considérant que le projet prévoit une superficie plancher de 9.177,86 m de bureaux ;
- considérant que le projet se situe en zone administrative au PRAS et au PPAS ;
- considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS et au PPAS en ce qui concerne l'affectation ;

EN CE QUI CONCERNE L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE :

- considérant que le projet se situe entre la rue Royale et la rue de Ligne, que cette dernière se situe en contrebas d'un niveau ; que la demande porte sur deux immeubles de bureaux existants, l'un traversant entre les deux rues et l'autre uniquement situé du côté de la rue Royale ;



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: 19/07/2022

- considérant que les deux parcelles sont entièrement construites sans zone de cours et jardins perméable;
- considérant que l'immeuble traversant sis rue Royale n°132 et rue de Ligne 31/33 comprend côté rue Royale : 6 niveaux à l'alignement, 1 niveau en retrait et 1 étage technique en retrait ; Qu'il comprend du côté de la rue de Ligne : 6 niveaux à l'alignement, 1 niveau en retrait et 1 étage technique en retrait ;
- considérant que le niveau du rez-de-chaussée du côté de la rue Royale correspond au 1^{er} étage de la Rue de Ligne ;
- considérant que 4 niveaux en sous-sol sont construits sous le rez-de-chaussée rue Royale et donc 3 niveaux sous le rez-de-chaussée rue de Ligne ;
- considérant que l'immeuble sis rue Royale n°136 comprend : 3 niveaux en sous-sol (archives et locaux techniques), 5 niveaux à l'alignement, 1 étage en retrait et 1 étage technique en retrait ;
- considérant qu'il dispose d'une servitude de passage au travers de l'immeuble Axa Royale avec accès depuis la rue de Ligne ;
- considérant que l'implantation et l'imperméabilisation de la parcelle au n°132 est inchangée ; qu'en volumétrie, la façade est modifiée du côté rue Royale et l'étage technique en toiture est prolongé du côté de la rue de Ligne et implanté en retrait ;
- considérant que l'immeuble au n°136 est reconstruit sur toute la profondeur de la parcelle sur 4 niveaux en sous-sol et sur une profondeur de construction de 16 m à partir du rez-de-chaussée ; que la superficie bâtie des niveaux hors-sol est diminuée d'environ 50-55 m² par étage ;
- considérant que l'immeuble projeté au n°132-136 comporte 7 niveaux dont un en retrait derrière la façade et un étage technique en retrait ;
- considérant que la hauteur de la nouvelle façade est de 24 m et la hauteur de toiture est de 27 m côté rue Royale ;
- considérant que l'étage technique est prolongé du côté de la rue de Ligne et augmente dès lors le gabarit du bâtiment de 1 niveau de ce côté ;
- considérant que l'immeuble présente une saillie principale de 0,90 m sur environ 6,30 m de largeur (étages 2 à 5) et deux saillies secondaires de 0,90 m sur 1,84m de largeur (étages +2 et +3) ;
- considérant que la diminution du gabarit en intérieur de l'îlot du n°132 permet la création d'une cour intérieure et le percement de fenêtres dans le mur mitoyen du n°136 afin d'améliorer la luminosité intérieure de ce bâtiment ;
- considérant que le projet présente des dérogations au RRU et au PPAS ;
- considérant que la profondeur de construction en sous-sol déroge aux articles 4 et 13 du titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que la reconstruction du n°134 ne prévoit pas de zones de pleine terre mais améliore la situation en réorganisant les pleins et les vides et en prévoyant une terrasse au rez-de-chaussée visible depuis la rue ;
- considérant que la note explicative justifie l'absence de pleine terre pour le n°136 par la présence d'un sous-sol existant partagé avec le n°120 et part les nécessités du programme et la volonté de requérir à la géothermie ; que le PPAS prévoit une zone d'annexes (possibilité de construire deux niveaux en prenant la rue de Ligne pour référence) à l'endroit de la zone de cours et jardins ;
- considérant que le projet prévoit comme mesure compensatoire la création de petites zones verdurisées avec un substrat entre 60 et 100 cm sur la terrasse ;
- considérant qu'il s'agit d'un projet de démolition/reconstruction d'un immeuble existant ; que dans ce cadre l'amélioration de l'intérieur de l'îlot doit être également significative pour justifier une telle opération ; qu'il y a lieu d'assurer la perméabilité des sols en Région Bruxelloise et de verduriser de manière significative les intérieurs d'îlots ; que la densité bâtie est particulièrement importante dans ce quartier ;



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: 19/07/2022

- considérant que la création d'une zone de pleine terre est réalisable pour ce projet en réorganisant les espaces en sous-sol ;
- considérant que la dérogation n'est dès lors pas acceptable et qu'une surface perméable de 50% de la surface de la zone de cour et jardin doit être prévue ;
- considérant que la profondeur de construction à l'étage +7 présente une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU en ce que la nouvelle façade arrière dépasse d'environ 4 m le voisin le moins profond de droite ;
- considérant que la profondeur de ce niveau n'est pas excessive et qu'il s'agit de l'étage technique pour les deux immeubles voisins ;
- considérant que la dérogation ne porte pas atteinte à l'habitabilité de l'immeuble le moins profond ;
- considérant que la dérogation est minime et acceptable ;
- considérant que la façade rue Royale présente une dérogation à l'article 5 du titre I du RRU en ce que la nouvelle façade présente une hauteur de 0,41 m plus haute que la façade voisine la plus haute ;
- considérant que le dernier niveau sous-corniche est en réalité situé en retrait mais que la façade est prolongée devant la terrasse filante de cet étage pour des raisons esthétiques afin de respecter davantage les gabarits existants dans la rue ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) ;
- considérant que cette dérogation est minime et acceptable pour le bâtiment 136 pour autant que le projet propose un raccord harmonieux avec la façade conservée au n°132 ;
- considérant que la hauteur de la toiture côté rue de Ligne présente une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse d'un niveau la hauteur des deux immeubles voisins ;
- considérant qu'il s'agit de l'extension de l'étage technique présent sur le reste du bâtiment ;
- considérant que l'étage technique actuel est remplacé avantageusement par une cafétaria avec une terrasse, ce qui améliore les conditions d'habitabilité de l'immeuble ;
- considérant que l'extension est située en retrait de la façade et qu'au vu de la hauteur du bâtiment et de la largeur de la rue, il ne sera pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que cet étage supplémentaire ne crée pas de nuisances pour les espaces habitables des immeubles voisins ;
- considérant que cet étage technique permet de dissimuler les installations déjà présentes en toiture et d'améliorer les vues depuis l'immeuble de logements en vis-à-vis ;
- considérant cependant que cet étage technique devrait être traité, au niveau des matériaux de façade, de la même manière que les façades principales ;
- considérant que la dérogation, moyennant l'amélioration esthétique des façades, est acceptable ;
- considérant que le PPAS prévoit une hauteur de 6 niveaux avec toiture mansardée côté rue Royale et 5 niveaux avec toiture mansardée côté rue de Ligne ;
- considérant que les façades sont reprises en catégorie III au PPAS : immeubles à ériger dans un style contemporain ;
- considérant que le PPAS prévoit une profondeur de 15 m pour le bâtiment principal et une zone d'annexe pour tout l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que l'immeuble reconstruit présente une dérogation à l'article 3.1.2.1 du PPAS en ce qu'il dépasse de 1 m la profondeur maximale autorisée ;
- considérant que la profondeur de construction est alignée sur le bien voisin de droite ;
- considérant cependant qu'une profondeur de 15 m est réaliste pour un plateau de bureaux ;
- considérant que le projet prévoit une démolition-reconstruction de l'immeuble, que celui-ci doit dès lors améliorer significativement la situation actuelle et notamment l'intérieur d'îlot ; que ce dernier doit être davantage verdurisé et qu'une profondeur supérieure à ce qui est prévu dans le PPAS n'est dès lors pas souhaitable et irait à l'encontre des objectifs à atteindre ;
- considérant que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

- considérant que l'immeuble présente une dérogation à l'article 3.1.5.5. du PPAS en ce que la hauteur de la façade est de 24 m alors que le PPAS limite la hauteur à 19 mètres pour les bâtiment R+5 (6 niveaux) du côté de la rue Royale ;
- considérant que la hauteur de la façade s'aligne sur le voisin de gauche ;
- considérant que le niveau derrière la façade est en retrait, que les baies supérieures ne comportent pas de châssis et que la perception de la hauteur de la façade est dès lors réduite depuis l'espace public ;
- considérant que la dérogation pour la hauteur de la façade est sollicitée pour des motifs esthétiques et d'intégration au sein du paysage urbain actuel ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;
- considérant que l'immeuble présente une dérogation à l'article 3.1.5.2 du PPAS en ce que le projet prévoit au total 9 niveaux dont 3 en retrait au lieu de 7 niveaux dont 2 retrait du côté de la rue de Ligne au vu de l'extension de l'étage technique ;
- considérant que l'immeuble existant est dérogoire au PPAS et que l'ajout de ce niveau n'est pas préjudiciable pour les biens voisins (voir supra) ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) ;
- considérant que cette dérogation est dès lors acceptable pour le bâtiment 136 pour autant que le projet propose un raccord harmonieux avec la façade conservée au n°132 ;
- considérant que l'immeuble reconstruit présente une dérogation aux articles 3.1.8 et 3.1.8.2 du PPAS en ce que l'immeuble ne présente pas une toiture mansardée ;
- considérant que l'immeuble au n°132 peut être reconstruit dans un style contemporain et qu'afin de mieux s'intégrer dans le paysage urbain actuel (immeubles voisins) et de pouvoir proposer des toitures verdurisées, une toiture plate est en effet plus appropriée ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

EN CE QUI CONCERNE L'ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS :

- considérant que la façade sur la rue de Ligne est peu modifiée : ajout d'une porte de garage au rez-de-chaussée, transformation de l'étage technique en espace habitable vitré pour la cafétéria et nouvel étage technique bardé de panneaux métalliques de teinte claire ;
- considérant qu'il est regrettable de proposer une nouvelle porte de garage à droite de l'entrée principale car ceci nuit à la relation du bâtiment avec l'espace public mais que l'ajout d'une zone de déchargement au sein du bâtiment est favorable au projet ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer le projet pour les façades de l'étage technique afin de ne pas le distinguer autant des façades inférieures ;
- considérant que la façade sur la rue Royale est totalement recrée ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) ;
- considérant que la nouvelle façade au n°136 permet une relation intéressante avec l'espace public de par les grandes baies vitrées double hauteur et les fonctions qui sont implantées au rez-de-chaussée ;
- considérant que la façade dispose d'un socle, d'une partie intermédiaire et d'une partie haute répondant aux exigences du PPAS ;
- considérant que les matériaux choisis, le béton architectonique, le vitrage clair anti-reflet, les cadres foncés, les châssis avec cadres visibles et invisibles, créent une façade harmonieuse et intégrée au paysage urbain ;
- considérant que les proportions des baies sont harmonieuses et que les doubles hauteurs créées permettent d'accentuer la verticalité de la façade ;
- considérant que l'esthétique de la façade projetée est contemporaine, sobre, légère et élégante ;
- considérant que les deux petites bretèches ne reflètent pas une fonction particulière pour les espaces intérieurs (bureau individuel) ; que leurs présences n'est pas une plus-value pour la façade ;
- considérant que l'étage technique en retrait est bardé de panneaux métalliques de teinte claire ;



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: 19/07/2022

- considérant qu'il y a lieu, de ce côté également, d'améliorer le projet pour les façades de l'étage technique afin de ne pas le distinguer autant des façades inférieures ;
- considérant que le projet déroge à l'art. 3.2.4.1 du PPAS en ce que le parcellaire initial n'est plus visible suite à la modification de la façade ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) et que la dérogation ne sera dès lors plus applicable ;

EN CE QUI CONCERNE LES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS :

- considérant que le projet prévoit les travaux suivants aux différents niveaux :
 - -3 : ajout d'un niveau en sous-sol sous le n°136 pour l'installation d'un local technique pour la salle polyvalente ;
 - -2 : ajout d'un niveau en sous-sol sous le n°136 pour l'installation d'un local de stockage pour la salle polyvalente ; suppression du local vélo au n°132 au profit d'un monte-charge et de locaux de circulation et de stockage ;
 - -1 : local technique supprimé au profit des citernes et bassins d'orage ; suppression de deux places de parking au profit d'une place PMR ; local de rangement supprimé au profit d'une place de parking en seconde rangée ; création d'un local vélo (52 vélos classiques et 4 vélos cargo), de vestiaires avec douches et d'un local serveur ;
 - 0 bas : création d'un hall avec 56 emplacements vélos pour visiteurs du côté rue de Ligne ; suppression de bureaux au profit d'un quai de déchargement intérieur côté rue de Ligne ; installation d'une nouvelle cuisine en intérieur d'îlot ; suppression des locaux de stockage au profit de wc côté rue Royale ; création d'une salle de sport avec ses vestiaires et son espace de stockage ;
 - 0 haut : création d'un espace coworking/bar/lobby en intérieur d'îlot ; réorganisation du sas d'entrée au n°132 ; création d'une salle polyvalente (exposition/séminaire/...) en double hauteur et d'une terrasse de 63 m² au n°136 ;
 - +1 : création d'un espace repas pour les employés en intérieur d'îlot ;
 - +2 au +5 : espaces bureaux individuels et paysagers et salles de réunions ;
 - +6 : locaux techniques remplacés par une cafétaria avec terrasse côté rue de Ligne ; et création d'une terrasse filante côté rue royale ;
 - +7 : locaux techniques réagencés et étendus côté rue de Ligne et au n°136 ;
 - Toitures : toitures vertes et panneaux PV ;
- considérant que les espaces intérieurs sont correctement agencés et répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet est cependant non conforme aux exigences du titre VI du RRU pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'en effet, la porte d'entrée alternative PMR à la porte à tambour doit avoir une aire de rotation de 150 cm entre le début de la rampe de 5% et le débatement de la porte ou à défaut être automatisée ;

EN CE QUI CONCERNE LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :

- considérant que le projet prévoit les éléments de verdurisation suivants :
 - 409m² de toiture verdurisée de manière extensive en toiture des volumes principaux ;
 - La plantation d'arbres de mi-hauteur et arbustes sur la terrasse à l'arrière du bâtiment n°136 en lien visuel avec la cour du bâtiment n°120 Axa Royale ;
 - Une terrasse au niveau R+6 en retrait de la façade de la rue Royale comprenant des jardinières et bacs à plantes ;
 - Une terrasse au niveau R+6 en retrait de la façade de la rue de Ligne comprenant des plantations en bacs à plantes ;



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: 19/07/2022

- considérant au sujet de l'amélioration des conditions végétales de l'intérieur d'îlot, que le projet prévoit des toitures verdurisées, des îlots-jardin et des grands bacs à plantes ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de zones de pleine terre alors que le bâtiment situé au n°136 est entièrement démolit et reconstruit, y compris les sous-sols ;
- considérant que l'intérieur de l'îlot est amélioré par rapport à la situation existante mais que la démolition-reconstruction de l'immeuble permettrait de recréer une cour intérieure réellement verdurisée et en pleine terre ; que les alternatives proposées ne permettent pas d'assurer la verdurisation effective de la zone de cour et jardin ; qu'aujourd'hui la perméabilité complète d'une parcelle n'est pas justifiée ;
- considérant que les différentes terrasses proposées aux étages supérieurs sont qualitatives et permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité de l'immeuble ;

EN CE QUI CONCERNE LA MOBILITÉ :

- considérant que le parking en sous-sol du n°136 n'est pas fondamentalement modifié ; que deux emplacements sont supprimés et que trois emplacements pour personnes à mobilité réduite (PMR) sont créés ;
- considérant que des aménagements pour des voitures électriques sont prévus ;
- considérant que certains emplacements sont en enfilade, qu'il y a lieu de diminuer au maximum ce type d'aménagements et de ne pas y prévoir de systèmes de recharges pour voitures électriques ;
- considérant que les places de parking PMR 1.01 et 1.02 ne sont pas suffisamment accessibles, qu'il y a lieu de supprimer la place 1.01 au profit d'emplacements moto ;
- considérant qu'une zone de livraison est intégrée au bâtiment ;
- considérant que le projet intègre un grand parking pour minimum 56 vélos situé au niveau -1, accessible soit via la rampe de parking existante ou via la servitude située au travers du bâtiment Rue De Ligne 37 et un ascenseur à vélos ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des bornes de rechargement électrique pour les vélos cargos ;

EN CE QUI CONCERNE LES INSTALLATIONS TECHNIQUES ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- considérant que le projet prévoit des toitures verdurisées et des citernes dans les sous-sols ;
- considérant que le projet prévoit également l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et un système de géothermie ;

EN CONCLUSION :

- considérant de ce qui précède que le projet, moyennant les conditions ci-dessous, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Exécuter les travaux de démolitions du n°136 suivant une logique de déconstruction et proposer une stratégie de réemploi et/ou de recyclage des éléments de construction ;
- Réduire la profondeur de construction à 15 m pour l'immeuble rue Royale 136 ;
- Améliorer l'intérieur de l'îlot par la création d'une zone de pleine terre plantée et réorganiser les espaces en sous-sol en conséquence (ne pas diminuer la capacité du local vélo qui est à réorganiser) ;
- Conserver la façade du bâtiment n°132 rue Royale et revoir la proposition de façade du n°136 en conséquence, y supprimer les deux oriels ;
- Prévoir un revêtement de façade pour les étages techniques similaire à l'architecture des façades ;



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: 19/07/2022

- Prévoir des bornes de rechargement électrique pour les vélos cargos ;
- Prévoir une aire de rotation de 150 cm entre le début de la rampe de 5% et le débattement de la porte d'entrée alternative PMR à la porte à tambour ou à défaut automatiser la porte ;
- Diminuer au maximum les places de parking en enfilade et ne pas prévoir de systèmes de recharges pour voitures électriques aux éventuels emplacements en enfilade restant ;
- Supprimer la place de parking PMR 1.01 au profit d'emplacements moto ;
- Modifier les plans afin de se conformer aux exigences de l'avis du SIAMU et le cas échéant obtenir une dérogation auprès du SPF intérieur pour le point 6.6 de l'avis.

Pour le Permis d'Environnement:

- considérant que la demande se situe en zone **zones administratives** au PRAS/PPAS;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande/rénovation lourde d'immeubles de bureaux ;
- considérant qu'il y a eu une demande à être entendu lors de la CC durant l'enquête publique ???;
- vu l'avis du SIAMU du 20/05/2022 ;
- considérant que le projet/rénovation lourde imperméabilise pour 100 % ;
- considérant la mise en place d'un bassin d'orage de 33m³, de citernes de récupération d'eau de pluie de 33m³ et de 409 m² de toitures vertes extensives ;
- considérant la servitude de passage et l'ascenseur vélo existant ;
- considérant que le sous-sol (3 niveaux) est existant mais va subir une rénovation ;
- considérant la mise en place d'un local vélos de 56 emplacements en sous-sol et 5 emplacements visiteurs au rez-de-chaussée ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir des bornes de rechargement électrique pour les vélos cargos ;
- diminuer au maximum les places de parking en enfilade et ne pas prévoir de systèmes de recharges pour voitures électriques aux éventuels emplacements en enfilade restant ;
- supprimer la place de parking PMR 1.01 au profit d'emplacements moto.



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: 19/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R285/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de Ligne 31 1000 Bruxelles
Rue Royale 132-136 1000 Bruxelles
Rue de Ligne 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CONSTRUCTIV

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/07/2022

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

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

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

Pour le Permis d'Urbanisme:

- attendu que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du « PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 14/07/2005 ;
- attendu que le projet vise à démolir partiellement, reconstruire et rénover deux immeubles de bureaux, modifier les façades et les volumes en intérieur d'îlot et en toiture ;
- attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :
 1. 4) Forages en profondeur, notamment les forages géothermiques ;
 2. 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 08/04/2022 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, Maître Architecte (BMA), Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), ASTRID, VIVAQUA et ACCESS&GO ;



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: 19/07/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du BMA du 20/12/2021, réf : 2159 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 10/05/2022, réf : CP.1991.0370/19 ;
- vu la décision favorable sous condition de la Commission de Sécurité ASTRID du 26/04/2022, réf : décision 6517 ;
- vu l'avis de VIVAQUA, référence IN1335419, daté du 21/04/2022 qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout, joint au présent permis ;
- considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
 - Application de l'art. 175/15 et 175/20 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 4 et 28) et à une enquête publique de 30 jours ;
 - Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement) ;
 - Application des articles 126, §§10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT, dérogations au PPAS « PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE » : Art. 3.1.2.1. (profondeurs extrêmes), Art. 3.1.5.5 (hauteurs maximales), Art. 3.1.8. (toitures), Art. 3.1.8.2. (toitures mansardées), Art. 3.2.4.1 (prescriptions esthétiques) et art 5.2 (démolitions d'annexes) ;
 - Application de l'art. 188/9 du CoBAT : dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) : Art. 4 (profondeur de la construction), Art. 5 (hauteur de la façade à rue), Art. 6 (hauteur de la toiture), Art. 13 (impermeabilisation).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/05/2022 au 23/06/2022 et que 1 demande à être entendu par la commission de concertation a été introduite ;

EN CE QUI CONCERNE LA SITUATION ACTUELLE ET LES DÉMOLITIONS

- considérant que l'immeuble au n°132 a été mis en service en 1999 et comprend 7.016 m² de superficie de plancher de bureaux et 71 emplacements de parcage en sous-sol ;
- considérant que l'immeuble au n°136 date de 1952 (fin des travaux) et comprend 2.549 m² de superficie de plancher et aucun emplacement de parcage ;
- considérant que cet immeuble n'est plus utilisé depuis quelques années et que l'aménagement intérieur ne correspond plus aux besoins actuels ;
- considérant qu'il se compose d'une superstructure en béton qui s'appuie sur une structure en briques appartenant à une ancienne maison de maître ;
- considérant que les niveaux inférieurs et les murs de soutènement enterrés sont encore constitués de murs de cave de bâtiments plus anciens du XIX^{ème} siècle ;
- considérant que le sol de la cave est en terre, sans radier ou de fondations conséquentes ;
- considérant que les charges d'exploitation sont inadaptées aux contraintes des utilisateurs d'aujourd'hui ;
- considérant que la façade du numéro 136 est bardée de 2 types de pierre naturelle, une pierre bleue en soubassement et une pierre beige aux étages ; que les fenêtres sont constituées de cadres en aluminium laqué brun ;
- considérant que la façade actuelle ne répond pas aux critères de la PEB et que les plateaux ne bénéficient pas d'une luminosité suffisante ;
- considérant que l'organisation fonctionnelle intérieure et les relations spatiales avec la rue sont peu qualitatives ;



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: 19/07/2022

- considérant en effet que l'immeuble est fermé envers la rue Royale par ses multiples différences de niveaux entre la rue et le rez-de-chaussée, soit environ 1,5 m de différence de hauteur ;
- considérant que les niveaux hors-sols et en sous-sols ne sont pas alignés avec le bâtiment n°132, d'où l'impossibilité de prévoir l'extension de ces derniers en préservant les plateaux du n°136 et permettre ainsi une accessibilité PMR de tous les niveaux ; que dans cette optique, les noyaux de circulation verticale doivent être refaits, ce qui n'est techniquement pas réaliste ;
- considérant que le bâtiment se développe largement en intérieur d'îlot sur 5 niveaux hors-sol et 3 niveaux en sous-sol ;
- considérant que le projet vise à améliorer la flexibilité des locaux, les performances techniques du bâtiment, l'apport de lumière de jour et le confort ambiant et acoustique des utilisateurs ; qu'il vise également à harmoniser les gabarits et les alignements des façades, à améliorer la relation entre le bâtiment et l'espace public et à désenclaver l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la démolition du bâtiment et de ses sous-sols permet enfin d'envisager l'installation d'une géothermie ;
- considérant dès lors que la démolition de l'immeuble situé rue royale n°136 est, pour les raisons techniques, volumétriques et environnementale évoquées ci-dessus, acceptable ;
- considérant cependant que les travaux de démolitions doivent être exécutés dans une logique de déconstruction et qu'une stratégie de réemploi et/ou de recyclage des éléments de construction doit être proposée ;
- considérant que la demande porte également sur la démolition de la façade avant rue Royale n°132;
- considérant que le bâtiment présentant une façade rue royale 132 et une autre rue de Ligne 31-33 a été conçu par les Ateliers d'Art Urbain en 1999 ; que les deux façades, d'aspect quasi identique, sont caractéristiques de l'architecture postmoderne dont elles constituent un exemple type et bien proportionné ; que les détails d'exécutions, les décors et les matériaux apparaissent qualitatifs et confèrent à la façade un intérêt architectural ; que ces façades sont en bon état de conservation ;
- considérant que la façade du bâtiment 132 par sa verticalité et sa trame, malgré le remembrement des parcelles « historiques », marque une verticalité et une séquence caractéristique de l'axe royal ; que cette façade s'intègre harmonieusement dans le bâti actuel à dominance néoclassique ;
- considérant que cette façade présente déjà une large ouverture vers la rue au travers d'un porche d'entrée et de vitrine en double hauteur permettant de favoriser l'interaction avec l'espace public ; qu'une nouvelle façade n'apparaît pas nécessaire pour activer davantage ces échanges ; que les niveaux exprimés sur la façade existante s'accordent aux plateaux conservés ; qu'il apparaît cohérent de maintenir les façades jumelles de la rue De Ligne et de la rue royale ;
- considérant que l'amélioration marginale du confort visuel et acoustique, ainsi que de l'éclairage naturel des bureaux ne permet pas de justifier à elle seule la démolition ; qu'une amélioration de la performance énergétique peut être réalisée sans modifier l'esthétique de la façade ;
- considérant que la démolition de la façade est, pour ces motifs, inacceptable ;

EN CE QUI CONCERNE L'AFFECTATION DES BÂTIMENTS :

- considérant que le projet prévoit une superficie plancher de 9.177,86 m de bureaux ;
- considérant que le projet se situe en zone administrative au PRAS et au PPAS ;
- considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS et au PPAS en ce qui concerne l'affectation ;

EN CE QUI CONCERNE L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE :

- considérant que le projet se situe entre la rue Royale et la rue de Ligne, que cette dernière se situe en contrebas d'un niveau ; que la demande porte sur deux immeubles de bureaux existants, l'un traversant entre les deux rues et l'autre uniquement situé du côté de la rue Royale ;
- considérant que les deux parcelles sont entièrement construites sans zone de cours et jardins perméable;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/07/2022

- considérant que l'immeuble traversant sis rue Royale n°132 et rue de Ligne 31/33 comprend côté rue Royale : 6 niveaux à l'alignement, 1 niveau en retrait et 1 étage technique en retrait ; Qu'il comprend du côté de la rue de Ligne : 6 niveaux à l'alignement, 1 niveau en retrait et 1 étage technique en retrait ;
- considérant que le niveau du rez-de-chaussée du côté de la rue Royale correspond au 1^{er} étage de la Rue de Ligne ;
- considérant que 4 niveaux en sous-sol sont construits sous le rez-de-chaussée rue Royale et donc 3 niveaux sous le rez-de-chaussée rue de Ligne ;
- considérant que l'immeuble sis rue Royale n°136 comprend : 3 niveaux en sous-sol (archives et locaux techniques), 5 niveaux à l'alignement, 1 étage en retrait et 1 étage technique en retrait ;
- considérant qu'il dispose d'une servitude de passage au travers de l'immeuble Axa Royale avec accès depuis la rue de Ligne ;
- considérant que l'implantation et l'imperméabilisation de la parcelle au n°132 est inchangée ; qu'en volumétrie, la façade est modifiée du côté rue Royale et l'étage technique en toiture est prolongé du côté de la rue de Ligne et implanté en retrait ;
- considérant que l'immeuble au n°136 est reconstruit sur toute la profondeur de la parcelle sur 4 niveaux en sous-sol et sur une profondeur de construction de 16 m à partir du rez-de-chaussée ; que la superficie bâtie des niveaux hors-sol est diminuée d'environ 50-55 m² par étage ;
- considérant que l'immeuble projeté au n°132-136 comporte 7 niveaux dont un en retrait derrière la façade et un étage technique en retrait ;
- considérant que la hauteur de la nouvelle façade est de 24 m et la hauteur de toiture est de 27 m côté rue Royale ;
- considérant que l'étage technique est prolongé du côté de la rue de Ligne et augmente dès lors le gabarit du bâtiment de 1 niveau de ce côté ;
- considérant que l'immeuble présente une saillie principale de 0,90 m sur environ 6,30 m de largeur (étages 2 à 5) et deux saillies secondaires de 0,90 m sur 1,84m de largeur (étages +2 et +3) ;
- considérant que la diminution du gabarit en intérieur de l'îlot du n°132 permet la création d'une cour intérieure et le percement de fenêtres dans le mur mitoyen du n°136 afin d'améliorer la luminosité intérieure de ce bâtiment ;
- considérant que le projet présente des dérogations au RRU et au PPAS ;
- considérant que la profondeur de construction en sous-sol déroge aux articles 4 et 13 du titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que la reconstruction du n°134 ne prévoit pas de zones de pleine terre mais améliore la situation en réorganisant les pleins et les vides et en prévoyant une terrasse au rez-de-chaussée visible depuis la rue ;
- considérant que la note explicative justifie l'absence de pleine terre pour le n°136 par la présence d'un sous-sol existant partagé avec le n°120 et part les nécessités du programme et la volonté de requérir à la géothermie ; que le PPAS prévoit une zone d'annexes (possibilité de construire deux niveaux en prenant la rue de Ligne pour référence) à l'endroit de la zone de cours et jardins ;
- considérant que le projet prévoit comme mesure compensatoire la création de petites zones verdurisées avec un substrat entre 60 et 100 cm sur la terrasse ;
- considérant qu'il s'agit d'un projet de démolition/reconstruction d'un immeuble existant ; que dans ce cadre l'amélioration de l'intérieur de l'îlot doit être également significative pour justifier une telle opération ; qu'il y a lieu d'assurer la perméabilité des sols en Région Bruxelloise et de verduriser de manière significative les intérieurs d'îlots ; que la densité bâtie est particulièrement importante dans ce quartier ;
- considérant que la création d'une zone de pleine terre est réalisable pour ce projet en réorganisant les espaces en 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: 19/07/2022

- considérant que la dérogation n'est dès lors pas acceptable et qu'une surface perméable de 50% de la surface de la zone de cour et jardin doit être prévue ;
- considérant que la profondeur de construction à l'étage +7 présente une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU en ce que la nouvelle façade arrière dépasse d'environ 4 m le voisin le moins profond de droite ;
- considérant que la profondeur de ce niveau n'est pas excessive et qu'il s'agit de l'étage technique pour les deux immeubles voisins ;
- considérant que la dérogation ne porte pas atteinte à l'habitabilité de l'immeuble le moins profond ;
- considérant que la dérogation est minime et acceptable ;
- considérant que la façade rue Royale présente une dérogation à l'article 5 du titre I du RRU en ce que la nouvelle façade présente une hauteur de 0,41 m plus haute que la façade voisine la plus haute ;
- considérant que le dernier niveau sous-corniche est en réalité situé en retrait mais que la façade est prolongée devant la terrasse filante de cet étage pour des raisons esthétiques afin de respecter davantage les gabarits existants dans la rue ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) ;
- considérant que cette dérogation est minime et acceptable pour le bâtiment 136 pour autant que le projet propose un raccord harmonieux avec la façade conservée au n°132 ;
- considérant que la hauteur de la toiture côté rue de Ligne présente une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse d'un niveau la hauteur des deux immeubles voisins ;
- considérant qu'il s'agit de l'extension de l'étage technique présent sur le reste du bâtiment ;
- considérant que l'étage technique actuel est remplacé avantageusement par une cafétéria avec une terrasse, ce qui améliore les conditions d'habitabilité de l'immeuble ;
- considérant que l'extension est située en retrait de la façade et qu'au vu de la hauteur du bâtiment et de la largeur de la rue, il ne sera pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que cet étage supplémentaire ne crée pas de nuisances pour les espaces habitables des immeubles voisins ;
- considérant que cet étage technique permet de dissimuler les installations déjà présentes en toiture et d'améliorer les vues depuis l'immeuble de logements en vis-à-vis ;
- considérant cependant que cet étage technique devrait être traité, au niveau des matériaux de façade, de la même manière que les façades principales ;
- considérant que la dérogation, moyennant l'amélioration esthétique des façades, est acceptable ;
- considérant que le PPAS prévoit une hauteur de 6 niveaux avec toiture mansardée côté rue Royale et 5 niveaux avec toiture mansardée côté rue de Ligne ;
- considérant que les façades sont reprises en catégorie III au PPAS : immeubles à ériger dans un style contemporain ;
- considérant que le PPAS prévoit une profondeur de 15 m pour le bâtiment principal et une zone d'annexe pour tout l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que l'immeuble reconstruit présente une dérogation à l'article 3.1.2.1 du PPAS en ce qu'il dépasse de 1 m la profondeur maximale autorisée ;
- considérant que la profondeur de construction est alignée sur le bien voisin de droite ;
- considérant cependant qu'une profondeur de 15 m est réaliste pour un plateau de bureaux ;
- considérant que le projet prévoit une démolition-reconstruction de l'immeuble, que celui-ci doit dès lors améliorer significativement la situation actuelle et notamment l'intérieur d'îlot ; que ce dernier doit être davantage verdurisé et qu'une profondeur supérieure à ce qui est prévu dans le PPAS n'est dès lors pas souhaitable et irait à l'encontre des objectifs à atteindre ;
- considérant que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
- considérant que l'immeuble présente une dérogation à l'article 3.1.5.5. du PPAS en ce que la hauteur de la façade est de 24 m alors que le PPAS limite la hauteur à 19 mètres pour les bâtiment R+5 (6 niveaux) du côté de la rue Royale ;



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: 19/07/2022

- considérant que la hauteur de la façade s'aligne sur le voisin de gauche ;
- considérant que le niveau derrière la façade est en retrait, que les baies supérieures ne comportent pas de châssis et que la perception de la hauteur de la façade est dès lors réduite depuis l'espace public ;
- considérant que la dérogation pour la hauteur de la façade est sollicitée pour des motifs esthétiques et d'intégration au sein du paysage urbain actuel ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;
- considérant que l'immeuble présente une dérogation à l'article 3.1.5.2 du PPAS en ce que le projet prévoit au total 9 niveaux dont 3 en retrait au lieu de 7 niveaux dont 2 retrait du côté de la rue de Ligne au vu de l'extension de l'étage technique ;
- considérant que l'immeuble existant est dérogoire au PPAS et que l'ajout de ce niveau n'est pas préjudiciable pour les biens voisins (voir supra) ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) ;
- considérant que cette dérogation est dès lors acceptable pour le bâtiment 136 pour autant que le projet propose un raccord harmonieux avec la façade conservée au n°132 ;
- considérant que l'immeuble reconstruit présente une dérogation aux articles 3.1.8 et 3.1.8.2 du PPAS en ce que l'immeuble ne présente pas une toiture mansardée ;
- considérant que l'immeuble au n°132 peut être reconstruit dans un style contemporain et qu'afin de mieux s'intégrer dans le paysage urbain actuel (immeubles voisins) et de pouvoir proposer des toitures verdurisées, une toiture plate est en effet plus appropriée ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

EN CE QUI CONCERNE L'ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS :

- considérant que la façade sur la rue de Ligne est peu modifiée : ajout d'une porte de garage au rez-de-chaussée, transformation de l'étage technique en espace habitable vitré pour la cafétéria et nouvel étage technique bardé de panneaux métalliques de teinte claire ;
- considérant qu'il est regrettable de proposer une nouvelle porte de garage à droite de l'entrée principale car ceci nuit à la relation du bâtiment avec l'espace public mais que l'ajout d'une zone de déchargement au sein du bâtiment est favorable au projet ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer le projet pour les façades de l'étage technique afin de ne pas le distinguer autant des façades inférieures ;
- considérant que la façade sur la rue Royale est totalement recrée ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) ;
- considérant que la nouvelle façade au n°136 permet une relation intéressante avec l'espace public de par les grandes baies vitrées double hauteur et les fonctions qui sont implantées au rez-de-chaussée ;
- considérant que la façade dispose d'un socle, d'une partie intermédiaire et d'une partie haute répondant aux exigences du PPAS ;
- considérant que les matériaux choisis, le béton architectural, le vitrage clair anti-reflet, les cadres foncés, les châssis avec cadres visibles et invisibles, créent une façade harmonieuse et intégrée au paysage urbain ;
- considérant que les proportions des baies sont harmonieuses et que les doubles hauteurs créées permettent d'accentuer la verticalité de la façade ;
- considérant que l'esthétique de la façade projetée est contemporaine, sobre, légère et élégante ;
- considérant que les deux petites bretèches ne reflètent pas une fonction particulière pour les espaces intérieurs (bureau individuel) ; que leurs présences n'est pas une plus-value pour la façade ;
- considérant que l'étage technique en retrait est bardé de panneaux métalliques de teinte claire ;
- considérant qu'il y a lieu, de ce côté également, d'améliorer le projet pour les façades de l'étage technique afin de ne pas le distinguer autant des façades inférieures ;



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: 19/07/2022

- considérant que le projet déroge à l'art. 3.2.4.1 du PPAS en ce que le parcellaire initial n'est plus visible suite à la modification de la façade ;
- considérant que la façade du n°132 doit être préservée (voir supra) et que la dérogation ne sera dès lors plus applicable ;

EN CE QUI CONCERNE LES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS :

- considérant que le projet prévoit les travaux suivants aux différents niveaux :
 - -3 : ajout d'un niveau en sous-sol sous le n°136 pour l'installation d'un local technique pour la salle polyvalente ;
 - -2 : ajout d'un niveau en sous-sol sous le n°136 pour l'installation d'un local de stockage pour la salle polyvalente ; suppression du local vélo au n°132 au profit d'un monte-charge et de locaux de circulation et de stockage ;
 - -1 : local technique supprimé au profit des citernes et bassins d'orage ; suppression de deux places de parking au profit d'une place PMR ; local de rangement supprimé au profit d'une place de parking en seconde rangée ; création d'un local vélo (52 vélos classiques et 4 vélos cargo), de vestiaires avec douches et d'un local serveur ;
 - 0 bas : création d'un hall avec 56 emplacements vélos pour visiteurs du côté rue de Ligne ; suppression de bureaux au profit d'un quai de déchargement intérieur côté rue de Ligne ; installation d'une nouvelle cuisine en intérieur d'îlot ; suppression des locaux de stockage au profit de wc côté rue Royale ; création d'une salle de sport avec ses vestiaires et son espace de stockage ;
 - 0 haut : création d'un espace coworking/bar/lobby en intérieur d'îlot ; réorganisation du sas d'entrée au n°132 ; création d'une salle polyvalente (exposition/séminaire/...) en double hauteur et d'une terrasse de 63 m² au n°136 ;
 - +1 : création d'un espace repas pour les employés en intérieur d'îlot ;
 - +2 au +5 : espaces bureaux individuels et paysagers et salles de réunions ;
 - +6 : locaux techniques remplacés par une cafétéria avec terrasse côté rue de Ligne ; et création d'une terrasse filante côté rue royale ;
 - +7 : locaux techniques réagencés et étendus côté rue de Ligne et au n°136 ;
 - Toitures : toitures vertes et panneaux PV ;
- considérant que les espaces intérieurs sont correctement agencés et répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet est cependant non conforme aux exigences du titre VI du RRU pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'en effet, la porte d'entrée alternative PMR à la porte à tambour doit avoir une aire de rotation de 150 cm entre le début de la rampe de 5% et le débatement de la porte ou à défaut être automatisée ;

EN CE QUI CONCERNE LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :

- considérant que le projet prévoit les éléments de verdurisation suivants :
 3. 409m² de toiture verdurisée de manière extensive en toiture des volumes principaux ;
 4. La plantation d'arbres de mi-hauteur et arbustes sur la terrasse à l'arrière du bâtiment n°136 en lien visuel avec la cour du bâtiment n°120 Axa Royale ;
 5. Une terrasse au niveau R+6 en retrait de la façade de la rue Royale comprenant des jardinières et bacs à plantes ;
 6. Une terrasse au niveau R+6 en retrait de la façade de la rue de Ligne comprenant des plantations en bacs à plantes ;
- considérant au sujet de l'amélioration des conditions végétales de l'intérieur d'îlot, que le projet prévoit des toitures verdurisées, des îlots-jardin et des grands bacs à plantes ;



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: 19/07/2022

- considérant que le projet ne prévoit pas de zones de pleine terre alors que le bâtiment situé au n°136 est entièrement démolé et reconstruit, y compris les sous-sols ;
- considérant que l'intérieur de l'ilot est amélioré par rapport à la situation existante mais que la démolition-reconstruction de l'immeuble permettrait de recréer une cour intérieure réellement verdurisée et en pleine terre ; que les alternatives proposées ne permettent pas d'assurer la verdurisation effective de la zone de cour et jardin ; qu'aujourd'hui la perméabilité complète d'une parcelle n'est pas justifiée ;
- considérant que les différentes terrasses proposées aux étages supérieurs sont qualitatives et permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité de l'immeuble ;

EN CE QUI CONCERNE LA MOBILITÉ :

- considérant que le parking en sous-sol du n°136 n'est pas fondamentalement modifié ; que deux emplacements sont supprimés et que trois emplacements pour personnes à mobilité réduite (PMR) sont créés ;
- considérant que des aménagements pour des voitures électriques sont prévus ;
- considérant que certains emplacements sont en enfilade, qu'il y a lieu de diminuer au maximum ce type d'aménagements et de ne pas y prévoir de systèmes de recharges pour voitures électriques ;
- considérant que les places de parking PMR 1.01 et 1.02 ne sont pas suffisamment accessibles, qu'il y a lieu de supprimer la place 1.01 au profit d'emplacements moto ;
- considérant qu'une zone de livraison est intégrée au bâtiment ;
- considérant que le projet intègre un grand parking pour minimum 56 vélos situé au niveau -1, accessible soit via la rampe de parking existante ou via la servitude située au travers du bâtiment Rue De Ligne 37 et un ascenseur à vélos ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des bornes de rechargement électrique pour les vélos cargos ;

EN CE QUI CONCERNE LES INSTALLATIONS TECHNIQUES ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- considérant que le projet prévoit des toitures verdurisées et des citernes dans les sous-sols ;
- considérant que le projet prévoit également l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et un système de géothermie ;

EN CONCLUSION :

- considérant de ce qui précède que le projet, moyennant les conditions ci-dessous, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Exécuter les travaux de démolitions du n°136 suivant une logique de déconstruction et proposer une stratégie de réemploi et/ou de recyclage des éléments de construction ;
- Réduire la profondeur de construction à 15 m pour l'immeuble rue Royale 136 ;
- Améliorer l'intérieur de l'ilot par la création d'une zone de pleine terre plantée et réorganiser les espaces en sous-sol en conséquence (ne pas diminuer la capacité du local vélo qui est à réorganiser) ;
- Conserver la façade du bâtiment n°132 rue Royale et revoir la proposition de façade du n°136 en conséquence, y supprimer les deux oriels ;
- Prévoir un revêtement de façade pour les étages techniques similaire à l'architecture des façades ;
- Prévoir des bornes de rechargement électrique pour les vélos cargos ;



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: 19/07/2022

- Prévoir une aire de rotation de 150 cm entre le début de la rampe de 5% et le débattement de la porte d'entrée alternative PMR à la porte à tambour ou à défaut automatiser la porte ;
- Diminuer au maximum les places de parking en enfilade et ne pas prévoir de systèmes de recharges pour voitures électriques aux éventuels emplacements en enfilade restant ;
- Supprimer la place de parking PMR 1.01 au profit d'emplacements moto ;
- Modifier les plans afin de se conformer aux exigences de l'avis du SIAMU et le cas échéant obtenir une dérogation auprès du SPF intérieur pour le point 6.6 de l'avis.

Pour le Permis d'Environnement:

- considérant que la demande se situe en zone **zones administratives** au PRAS/PPAS;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande/rénovation lourde d'immeubles de bureaux ;
- considérant qu'il y a eu une demande à être entendu lors de la CC durant l'enquête publique ???;
- vu l'avis du SIAMU du 20/05/2022 ;
- considérant que le projet/rénovation lourde imperméabilise pour 100 % ;
- considérant la mise en place d'un bassin d'orage de 33m³, de citernes de récupération d'eau de pluie de 33m³ et de 409 m² de toitures vertes extensives ;
- considérant la servitude de passage et l'ascenseur vélo existant ;
- considérant que le sous-sol (3 niveaux) est existant mais va subir une rénovation ;
- considérant la mise en place d'un local vélos de 56 emplacements en sous-sol et 5 emplacements visiteurs au rez-de-chaussée ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir des bornes de rechargement électrique pour les vélos cargos ;
- diminuer au maximum les places de parking en enfilade et ne pas prévoir de systèmes de recharges pour voitures électriques aux éventuels emplacements en enfilade restant;
- supprimer la place de parking PMR 1.01 au profit d'emplacements moto.



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