



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H1389/2016 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Horticulteurs 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE DE BRUXELLES (LIBENS)

Objet / Betreft: Construire un complexe immobilier de 49 logements et 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale pour 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées. Aménager les abords avec 13 places de parking extérieures et aménager la voirie publique (Kiss & Ride et changement du sens unique en double sens sur une partie de la rue).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/10/2019 - 21/11/2019

Réactions / Reacties: 361 dont une pétition de 140 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/12/2019 – 21/01/2020 – 18/02/2020

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à construire un complexe immobilier de 49 logements moyens avec 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle des sports, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique rue des Horticulteurs ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2018 à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles (référence 04/PFD/610494) ayant pour objet : construire un complexe immobilier de 49 logements moyens avec 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle des sports, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique rue des Horticulteurs ;

Attendu que le permis d'urbanisme a fait l'objet de deux recours en suspension et annulation devant le Conseil d'Etat ;

Que par un arrêt n°242.480 du 28 septembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté, à défaut d'urgence, une des deux demandes de suspension ;

Qu'en revanche, par un arrêt n°242.762 du 24 octobre 2018, le Conseil d'Etat a suspendu le permis d'urbanisme, au motif que le 4e moyen du recours, faisant valoir que la demande d'abattage d'arbres et le permis délivré seraient erronés sur plusieurs points, serait sérieux ; que des demandes de poursuite de la



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

procédure ont été introduites dans chacun des recours ; que ces recours en annulation sont devenus sans objet en raison du retrait de permis dont question ci-après ;

Attendu que le fonctionnaire délégué a procédé au retrait du permis d'urbanisme en date du 10 avril 2019, et à la demande d'introduire des plans modifiés (art 191 du CoBAT) pour répondre aux griefs du Conseil d'Etat ;

Considérant que les conditions reprises dans le courrier (art 191 du CoBAT) sont les suivantes :

- apporter les garanties que le réseau d'égouttage public sera adapté, en fournissant un engagement de Vivaqua et de la SBGE dans ce sens ;
- prévoir une piste cyclable de chaque côté de la voirie ou une piste bidirectionnelle ;
- agrandir le rond-point à 11 m de diamètre afin de prévoir le passage de tout type de bus ;
- réaliser un plan de déplacements écoles privilégiant la mobilité douce vu la fonction de proximité de l'école ;
- compléter les plans de la demande de permis, afin d'y faire figurer les chemins vicinaux existants se trouvant en tout ou en partie sur le site du projet ;
- compléter et préciser les plans de la demande de permis, afin de représenter les limites, cotations et dimensions du projet ainsi que les gabarits, hauteurs et caractéristiques des bâtiments projetés et de figurer avec précision les opérations de terrassement projetées et les raccordements avec les propriétés voisines ;
- assurer la pérennité des arbres préservés sur le site et prendre toutes les mesures nécessaires de protection durant le chantier ;
- corriger la liste des arbres à abattre sur le plan PAY-003 ;
- produire des plans de détail de tous les arbres remarquables et au moins des arbres à haute tige n°2699, 2700, 2701, 2702, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 3104, 3105, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3348, 3349 et 3350, afin de démontrer que le maintien de ces arbres est possible ;
- fournir des coupes aux endroits des 2 arbres remarquables et déplacer le chemin stabilisé vers le Nord afin de dégager de 2 m le tronc du Paulownia ;
- corriger les erreurs de la localisation des arbres sur les plans d'implantation et de réalisation ;
- mettre à jour la liste des arbres à maintenir, en tenant compte des corrections apportées aux plans et, compte tenu du temps écoulé, d'un relevé actualisé des arbres présents sur le site et de leur état actuel.

Attendu que des plans modifiés ont été introduits en date du 21/06/2019, ainsi qu'une note explicative, un complément au RI, des documents A3 (détails paysage) et le formulaire de demande de permis adapté ;

Attendu que, les conditions reprises dans le courrier (art. 191 du CoBAT) modifiant substantiellement la demande déposée initialement, le projet modifié a été soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/10/2019 au 21/11/2019 et que 365 réclamations ont été introduites, portant principalement sur :

- L'implantation sur un espace vert à haute valeur écologique qu'il y a lieu de préserver, signalant que les espaces verts rendent, de manière générale, de nombreux services écosystémiques tel que la régulation de la température (création d'îlots de fraîcheur), la régulation des inondations (perméabilité des sols), constituent des espaces de loisir, des espaces éducatifs, services indispensables pour améliorer la qualité de vie du quartier/de la ville, que dans une plus large mesure, ils contribuent de manière significative à la lutte contre le réchauffement climatique ;
- L'incompatibilité avec la vision « Ville Durable » et l'urgence climatique décrétée par la Ville de Bruxelles ;
- L'implantation sur un site avec un bagage historique important qu'il serait intéressant à valoriser, ce site faisant partie d'un ensemble d'anciens parcs royaux à vocation horticole ;
- La disparition d'un espace vert important pour le quartier qui présente un biotope particulier ;
- Le non-respect des clauses du legs du Roi Léopold II quant à l'implantation d'habitations sur le site ;
- Le réseau hydrographique bruxellois : le quartier connaît de nombreuses inondations (2011, 2014, 2016) et le projet va aggraver le problème. Les propositions de gestions des eaux du projet HOP présentent des garanties insuffisantes à ce problème structurel. L'imperméabilisation importante d'une zone tampon dans un quartier touché par des inondations ; l'ampleur des risques hydrologiques pour le quartier, demandant d'exclure une bétonisation additionnelle du 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- La trop forte densité du projet à l'échelle du quartier et une emprise au sol beaucoup trop importante ;
- L'augmentation du trafic engendré par ces nouvelles constructions dans un quartier déjà impacté par un trafic important ; la sous-évaluation du trafic tel que présenté dans le rapport d'incidences (étude de mobilité dépassée et incomplète) ; les problèmes de parking, que le projet va accentuer, notamment avec l'aménagement du kiss&ride, l'accès problématique au site, depuis une rue étroite à sens unique où la circulation est déjà très compliquée, l'aménagement proposé au niveau de l'entrée principale de l'école néerlandophone (rétrécissement du trottoir), rendant l'accès à l'école accidentogène et peu sécurisant pour les enfants ;
- La densité scolaire déjà importante dans le quartier et les nuisances supplémentaires que la nouvelle école pourrait créer ;
- Le gabarit trop important des nouvelles constructions, l'impact sur les vues depuis le Jardin du Fleuriste (faisant actuellement l'objet d'une restauration par la Région afin de revaloriser le Jardin du Fleuriste, ses serres et les vues) et depuis les maisons de la rue des Horticulteurs, qui auront un immense mur au fond de leurs jardins ;
- Projet qui se détourne du quartier (implantation des logements au fond, bâtiments d'école situés 8 m plus haut que certains jardinets, position de l'entrée principale du site, atteinte à la qualité de vie des maisons existantes) ;

XXX

Considérant que des courriers émanant de Vivaqua (non daté) et de la SBGE (du 01/06/2017) ont été fournis concernant le réseau d'égouttage public ;

Que ces courriers confirment que la problématique liée aux inondations résulte de problèmes structurels à l'échelle du bassin hydrotechnique et doit être appréhendée à l'échelle de la Région, et non du quartier ou du site ;

Que Vivaqua a également remis un avis en date du 13/09/2019 sur la demande modifiée, confirmant sa position émise dans son courrier précédent ;

Considérant que la piste cyclable a été doublée de chaque côté de la voirie d'accès de manière à y faciliter la circulation dans les deux sens, portant la largeur de cette voirie à 8m ;

Que le rond-point est élargi à 11 m de diamètre afin de prévoir le passage de tout type de bus ;

Considérant la note fournie par le demandeur intitulée « réaliser un plan de déplacements écoles privilégiant la mobilité douce vu la fonction de proximité de l'école » ;

Considérant que cette note indique que la Ville de Bruxelles s'engage à organiser des rangs scolaires, à mettre en place des mesures d'accompagnement en matière de sécurisation des abords, dans le cadre du Plan FOCUS écoles, ainsi qu'un plan de déplacement scolaire ;

Considérant que les modalités d'inscription dans les écoles prévoient de réserver un quota de places aux habitants de la commune ;

Considérant que l'ensemble de ces mesures permettra de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture ;

Considérant que les plans ont été complétés par les chemins vicinaux existants se trouvant en tout ou en partie sur le site du projet ;

Considérant que les plans ont également été complétés en ce qui concerne les limites, cotations et dimensions du projet ainsi que les gabarits, hauteurs et caractéristiques des bâtiments projetés, et que les opérations de terrassement projetées et les raccordements avec les propriétés voisines y figurent avec précision ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant que, concernant la pérennité des arbres préservés sur le site et les mesures nécessaires de protection durant le chantier, le demandeur indique dans la note explicative que diverses mesures seront mises en œuvre et imposées dans les clauses techniques du cahier spécial des charges;

Considérant que la liste des arbres à abattre sur le plan PAY-003 a été adaptée selon un nouveau relevé effectué en décembre 2018, que les erreurs matérielles relevées sur les plans introduits le 13 septembre 2016 ont été corrigées ;

Considérant que des plans de détail de tous les arbres remarquables ont été fournis notamment pour les arbres à haute tige n°2699, 2700, 2701, 2702, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 3104, 3105, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3348, 3349 et 3350 ;

Considérant qu'afin de pouvoir conserver le bouquet d'arbres situé entre l'escalier de secours situé sur le côté de la salle de sports, le long de la voirie d'accès au site de BE, à savoir les arbres 2699, 2700, 2701, et 2702, le sens de cet escalier a été inversé ;

Considérant que l'implantation des deux arbres remarquables (n°3172 et n°3174) était erronée sur le relevé établi en 2013 ayant servi de base à l'élaboration des plans introduits le 13 septembre 2016 ;

Que le tracé de la voirie d'accès a donc été modifié en conséquence, de manière à tenir compte de l'implantation réelle de ces arbres et à les préserver ;

Considérant que des coupes aux endroits des 2 arbres remarquables sont fournies et que le chemin stabilisé est déplacé vers le Nord afin de dégager de 2 m le tronc du Paulownia ;

Considérant que les erreurs de la localisation des arbres sur les plans d'implantation et de réalisation ont été corrigés suivant le relevé réalisé en décembre 2018 ;

Considérant que la liste des arbres à maintenir a été mise à jour, en tenant compte des corrections apportées aux plans et du temps écoulé ;

Qu'en effet un relevé actualisé des arbres présents sur le site et de leur état actuel a été effectué le 6 décembre 2018 ;

Que ce relevé montre la disparition de 35 arbres, que 464 arbres ont été recensés contre 418 en 2013, cette différence s'expliquant par le fait que des arbrisseaux présents en 2013 se sont développés et sont légalement répertoriés aujourd'hui en arbres à haute tige ;

Que ce relevé comptabilise également 51 arbres morts ;

Que sur les 464 arbres recensés, 313 arbres sont maintenus, et 118 arbres seront plantés ;

XXX

Considérant que le site du Donderberg est un site de plus de 3ha de verdure situé en bordure d'espaces verts importants : les jardins du Stuyvenberg, les parcs de Laeken, d'Osseghem, le domaine royal de Laeken et à proximité immédiate, le parc Jean Sobieski et les Jardins du Fleuriste, récemment aménagés;

Considérant que deux de ses côtés sont bordés d'habitations et de leurs jardins, rue des Horticulteurs et rue du Mont-Saint-Alban, un autre côté est bâti, mais est longé par une zone verte (zone de parc au PRAS) assurant un écran entre le projet et les constructions existantes rue Médori et le côté nord est mitoyen au centre technique de Bruxelles Environnement (serres) ;

Considérant que le terrain présente une très forte déclivité : entre la partie haute au nord et la partie basse au sud ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant que des massifs d'arbres sont présents sur le terrain et créent des espaces tampons naturels, que le terrain est occupé par de la végétation diversifiée, haute et basse, que certains arbres et arbustes sont remarquables;

Considérant notamment la présence d'un paulownia et d'un noyer commun ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver ces massifs d'arbres et de prendre toutes les mesures de protection pour assurer leur pérennité y compris lors du chantier ;

Considérant que dans le projet la partie ouest du site est aménagée en espace vert, afin de servir d'espace tampon avec les propriétés sises rue du Mont Saint Alban et de couloir écologique entre les espaces verts, mais qu'il y a lieu de préserver ce maillon vert existant de manière plus importante ;

Considérant que, bien que la lutte contre le changement climatique soit une des préoccupations de la Région et de la Ville depuis longtemps, cette problématique apparaît aujourd'hui clairement comme étant un des enjeux principaux en matière d'aménagement du territoire ;

Que l'amélioration des maillages verts et bleus est une priorité du Gouvernement régional actuel, tout comme la préservation des îlots de fraîcheur et la mise en place de mesures visant à prévenir les inondations ;

Considérant en effet que la politique actuelle de développement territorial régionale vise à « améliorer les qualités d'habitabilité et d'attractivité des quartiers centraux les plus denses, notamment en créant des espaces verts et îlots de fraîcheur, en réduisant la surface bâtie au sol et en augmentant les équipements de quartier » ;

Qu'il y a lieu de sauvegarder davantage les qualités paysagères et végétales de ce site en rationalisant l'usage du sol;

Qu'une réduction de l'emprise du projet sur le terrain permettrait également de maintenir davantage la perméabilité du site;

Qu'il y a lieu également de préserver au maximum le panorama existant depuis les serres et les Jardins du Fleuriste, en limitant les interventions de manière ponctuelle;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 06/12/2019 (ref 04/PFD/689804) pour la rénovation des serres situées au nord du site, et leur ouverture au public ;

Considérant, quant aux garanties apportées pour la protection des arbres durant le chantier et leur préservation, que certains aménagements prévus restent très proches des arbres à maintenir et sont susceptibles d'avoir un impact sur leur préservation ;

Qu'il y a donc lieu de prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier pour garantir la survie des arbres à maintenir ;

XXX

Considérant que le courrier émanant de Vivaqua confirme qu'il existe bien un problème d'inondations, identifié de manière claire dans cette zone de la Région de Bruxelles-Capitale ; que ce problème se pose toutefois à l'échelle de la Région et non pas du quartier ;

Qu'il indique également qu'il est illusoire de vouloir résoudre cette problématique par le placement de collecteurs plus imposants, et que le placement de bassins à des endroits bien choisis sera moins impactant en terme de coûts sociaux ;

Que le courrier émanant de la SBGE du 01/06/2017 évoque le projet de construction d'un bassin d'orage de 50.000 m³ dans la vallée du Molenbeek, qui permettrait de lutter contre les inondations qui peuvent se produire lors d'événements orageux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant toutefois qu'aucune échéance précise de réalisation n'est mentionnée dans ce courrier, que l'implantation n'est pas encore arrêtée ;

Considérant que la question de la gestion des eaux sur le site a été étudiée dans le rapport d'incidences et l'étude hydrologique qui y est jointe et qu'il y a été répondu dans le cadre du projet en prévoyant un dimensionnement suffisant du système de gestion des eaux pluviales ;

Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas lieu d'adapter le réseau d'égouttage public dans le cadre du projet ;

XXX

Considérant qu'une entrée carrossable unique est prévue au sud-ouest du site pour y accéder, au début de la rue des Horticulteurs, utilisée de manière commune pour l'école et les logements et qu'un accès est également prévu au nord-ouest pour l'arrivée des services de secours et le passage des modes doux ;

Considérant que d'autres accès, existants, sont utilisés pour multiplier les entrées des piétons et des cyclistes ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager des accès cyclo piétons supplémentaires à l'est du site ;

Considérant que la modification du tracé de la voie d'accès carrossable, découlant de la rectification de l'implantation de l'arbre remarquable, induit une proximité trop importante de cette voirie par rapport à la limite mitoyenne, notamment avec le fond des parcelles sises au début de la rue du Mont Saint-Alban, entre les numéros 1 et 13 ;

Que la présence des logements, du parking souterrain et de l'école va générer des flux importants de circulation sur cette voirie d'accès ;

Que cet aménagement rend encore plus complexes les conditions d'accès vers le site, déjà rendues difficiles par la position de l'accès depuis la rue étroite qu'est la rue des Horticulteurs, à proximité du carrefour avec l'avenue Bockstael ;

Que l'impact de cette voirie d'accès carrossable sur les propriétés voisines devient trop important ;

Considérant quant à l'aspect mobilité, que le programme du projet tel que proposé aura un impact sur la mobilité du quartier, de par l'importance des déplacements automobiles générés par les logements et, dans une moindre mesure par l'école ;

Qu'en ce qui concerne les écoles, plusieurs initiatives et engagements de la Ville de Bruxelles sont destinés à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, tant pour les élèves que pour les enseignants, notamment l'organisation de rangs scolaires depuis Bockstael, Sobieski et Prince Léopold ainsi que la mise en œuvre de mesures d'accompagnement nécessaires en matière de sécurisation des abords, dans le cadre du Plan FOCUS écoles, et le développement d'un plan de déplacement scolaire (PDS) ;

Qu'un plan de déplacements écoles privilégiant la mobilité douce, compte tenu de la fonction de proximité de l'école, a d'ailleurs été fourni par le demandeur ;

Qu'en termes de mobilité, dans les 4 écoles de Laeken, 48% des enfants viennent à pied, 30% en transport en commun et 22% en voiture contre 43% de moyenne régionale ;

Que les statistiques démontrent, également, qu'actuellement dans les 8 écoles fondamentales de Laeken, Neder-Over-Heembeek et Haren, 76% des enfants dans l'enseignement maternel et 64% dans l'enseignement primaire habitent la Ville de Bruxelles ;

Que le site est bien desservi en transport en commun, ce que confirme le rapport d'incidences ;

Que, vu la procédure et les critères d'inscription qui donnent une priorité aux habitants de la Ville, ces taux augmentent d'année en année et seront probablement de minimum 80% pour les prochaines nouvelles écoles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant que le projet propose la mise en double sens d'un tronçon de la rue des Horticulteurs, entre la sortie de l'école 't Plantzoentje et l'îlot triangulaire au carrefour du Boulevard Emile Bockstael, afin de permettre de rejoindre directement le boulevard depuis le site ;

Que cette mise en double sens nécessite un réaménagement local de la rue des Horticulteurs, qui implique un élargissement de la chaussée, de manière à permettre le croisement, et une réduction de la largeur du trottoir à 1,5 m au niveau de l'entrée de l'école 't Plantzoentje ;

Que la mise en double sens d'une partie de la rue des Horticulteurs permettra aux utilisateurs pénétrant sur le site de rejoindre directement le boulevard Emile Bockstael, sans devoir emprunter la partie de la rue des Horticulteurs maintenue en sens unique, et aura donc pour effet de limiter le trafic dans le quartier résidentiel situé à l'est ;

Considérant cependant que le passage des bus et l'afflux des piétons et cyclistes à cet endroit générera une situation conflictuelle et dangereuse, malgré l'aménagement d'un plateau surélevé et le placement de barrières de sécurité juste à côté du passage pour piétons ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu, pour ces raisons, de limiter la fréquence des accès automobiles à cet endroit en réduisant le programme ;

Qu'il y a lieu également de revoir l'aménagement de voirie prévu de manière à ne pas réduire la largeur du trottoir devant l'entrée de l'école 't Plantzoentje ;

XXX

Considérant qu'il existe un besoin indéniable de places supplémentaires dans les écoles à Laeken ; que le projet apporte une réponse à ce besoin ;

Considérant en effet qu'à ce jour, les écoles sont déjà saturées et, principalement, dans le nord de Bruxelles ;

Considérant le monitoring régional des quartiers réalisé par Perspective.brussels qui indique pour le quartier HOUBA que la capacité d'accueil scolaire est insuffisante : en maternelle, il y a 0,73 places par enfant, il manque donc 360 places ; en primaire, il y a 0,75 places par enfant, il manque donc 540 places ;

Considérant l'augmentation prévue du nombre de logements dans le nord de Laeken et dès lors l'augmentation du besoin en places scolaires ;

Que les sites susceptibles d'accueillir une école demeurent limités, notamment en raison de la question de la maîtrise foncière par les autorités publiques ; que l'implantation d'une école fondamentale sur un site appartenant à la Ville de Bruxelles et affecté en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS est donc pleinement justifiée ;

Considérant, en ce qui concerne le bruit qui pourrait être généré par le fonctionnement de l'école, que seule la cour de récréation des primaires est susceptible de générer quelques nuisances pour les riverains et que celles-ci seront circonscrites aux heures de détente des enfants ;

Que le bruit des enfants qui jouent dans une cour de récréation est toutefois parfaitement normal dans un environnement urbain et est une des conséquences naturelles du vivre-ensemble, que chacun doit supporter ; que ces nuisances sont donc parfaitement acceptables et doivent être acceptées ;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que le projet prévoit de réduire les nuisances sonores exercées depuis le préau des primaires sur les habitations situées au sud et au sud-ouest du projet, par l'installation d'une paroi anti-bruit entourant partiellement le préau des primaires, de manière à canaliser les bruits vers l'école ;

Considérant qu'afin de diminuer l'impact visuel de l'école, il y a lieu de vérifier la possibilité de l'éloigner sensiblement des fonds de parcelles sises rue des Horticulteurs ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

XXX

Considérant que le besoin en logements est tout aussi manifeste que le besoin en équipements scolaires, mais qu'il est possible de rénover et de créer des logements dans le quartier sans qu'il soit porté atteinte à cet espace vert que constitue le site ;

Considérant en outre que l'implantation des logements telle que proposée, en fond de parcelle, risque d'engendrer des logements isolés et enclavés par rapport au quartier ;

Qu'une alternative aux logements proposés pourrait être de prévoir des logements à front de la rue des Horticulteurs dans une nouvelle construction située à l'entrée du site ;

Que cette solution permettrait de réduire fortement l'impact sur l'intérieur du site et de créer des logements davantage en lien avec le quartier ;

XXX

Considérant que le programme du projet, à savoir 49 logements, un parking souterrain de 119 places et une école de 672 élèves est trop important au regard de la configuration du site, enclavé, en intérieur du site, bordé de parcelles d'habitations peu profondes ;

Que la réduction de ce programme permettrait de sauvegarder davantage les qualités paysagères et végétales du site, en réduisant l'emprise au sol du projet, en maintenant un espace vert à l'état naturel accessible au public et en garantissant la continuité du maillage vert ;

Que le maintien de surfaces perméables suffisantes permettrait de limiter la pression sur le réseau d'assainissement en cas de fortes précipitations et donc de réduire les risques d'inondations dans la zone ;

Que la suppression des logements et du parking souterrain situés à l'intérieur du site et le maintien de l'école permettraient de réduire fortement les nuisances liées à la mobilité sur le site, mais aussi à l'échelle du quartier, tout en répondant à l'augmentation des demandes en équipements scolaires liées à la croissance démographique ;

Qu'une réflexion plus large en matière de circulation et de mobilité sera menée par la Ville de Bruxelles en exécution du Plan Good Move ;

Qu'il y aurait lieu de prévoir plutôt un programme réduit de logements situés à front de la rue des Horticulteurs dans une nouvelle construction située à l'entrée du site, ce qui permettrait de créer des logements davantage en lien avec le quartier, tout en contribuant à répondre à la demande de logements ;

Que l'accès carrossable devrait être limité exclusivement aux véhicules de secours et aux livraisons pour l'école, que son aménagement devrait être revu en conséquence ;

Que son tracé devrait être revu afin de s'écarter davantage des propriétés voisines, tout en préservant les arbres remarquables ;

Considérant qu'afin de réduire davantage l'impact lié à l'école sur les propriétés voisines en terme de bruit et de vues notamment, il est souhaitable d'augmenter la distance entre l'école et les propriétés voisines sises rue des Horticulteurs et d'étudier la possibilité d'aménager des accès cyclo piétons supplémentaires à l'est du site ;

Considérant qu'il y a lieu également de revoir les aménagements paysagers prévus à l'intérieur du site en limitant fortement leur emprise au sol et en préservant davantage de terrain à l'état naturel, tendant vers une superficie équivalente à la moitié du site et d'un seul tenant, ce qui permettrait de réduire l'impact sur la biodiversité présente et d'augmenter les chances de survie des arbres à maintenir ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Qu'il y a lieu en outre de faire étudier le statut et la gestion des zones naturelles maintenues à l'intérieur du site ;

Avis FAVORABLE sous conditions :

- supprimer les logements à l'intérieur du site, ainsi que le parking souterrain ;
- compléter le front bâti de la rue des Horticulteurs par un volume bâti implanté à l'entrée du site et proposant un programme réduit de logements ;
- limiter l'accès carrossable vers l'intérieur du site aux véhicules de secours et aux livraisons pour l'école et revoir son aménagement en conséquence, en s'écartant davantage des propriétés voisines, tout en préservant les arbres remarquables ;
- revoir les aménagements paysagers prévus à l'intérieur du site en limitant fortement leur emprise au sol et en préservant davantage de terrain à l'état naturel, tendant vers une superficie équivalente à la moitié du site et d'un seul tenant, tout en maintenant un maximum d'arbres présents sur le site ;
- étudier l'implantation de l'école en augmentant si possible la distance entre l'école et les propriétés voisines sises rue des Horticulteurs de manière à réduire son impact sur ces parcelles ;
- étudier la possibilité d'aménager des accès cyclo piétons supplémentaires à l'est du site ;
- faire étudier le statut et la gestion des zones naturelles maintenues à l'intérieur du site ;
- prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier en limitant l'emprise du chantier de manière à ne pas interférer dans la zone maintenue à l'état naturel et de manière à garantir la survie des arbres à maintenir ;
- supprimer la réduction de la largeur du trottoir à 1,5 m au niveau de l'entrée de l'école 't Plantzoentje.

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 24 – Laeken ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: H1143/2016 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue des Horticulteurs 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REGIE FONCIERE DE LA VILLE DE BRUXELLES - DIVERS (LIBENS)

Objet / Betreft: Immeuble de logements et une école

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/10/2019 - 21/11/2019

Réactions / Reacties: 361 dont une pétition de 140 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/12/2019 – 21/01/2020 – 18/02/2020

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

ABSTENTION :

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à construire un complexe immobilier de 49 logements moyens avec 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle des sports, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique rue des Horticulteurs ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2018 à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles (référence 04/PFD/610494) ayant pour objet : construire un complexe immobilier de 49 logements moyens avec 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle des sports, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique rue des Horticulteurs ;

Attendu que le permis d'urbanisme a fait l'objet de deux recours en suspension et annulation devant le Conseil d'Etat ;

Que par un arrêt n°242.480 du 28 septembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté, à défaut d'urgence, une des deux demandes de suspension ;

Qu'en revanche, par un arrêt n°242.762 du 24 octobre 2018, le Conseil d'Etat a suspendu le permis d'urbanisme, au motif que le 4^e moyen du recours, faisant valoir que la demande d'abattage d'arbres et le permis délivré seraient erronés sur plusieurs points, serait sérieux ; que des demandes de poursuite de la procédure ont été introduites dans chacun des recours ; que ces recours en annulation sont devenus sans objet en raison du retrait de permis dont question ci-après ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Attendu que le fonctionnaire délégué a procédé au retrait du permis d'urbanisme en date du 10 avril 2019, et à la demande d'introduire des plans modifiés (art 191 du CoBAT) pour répondre aux griefs du Conseil d'Etat ;

Considérant que les conditions reprises dans le courrier (art 191 du CoBAT) sont les suivantes :

- apporter les garanties que le réseau d'égouttage public sera adapté, en fournissant un engagement de Vivaqua et de la SBGE dans ce sens ;
- prévoir une piste cyclable de chaque côté de la voirie ou une piste bidirectionnelle ;
- agrandir le rond-point à 11 m de diamètre afin de prévoir le passage de tout type de bus ;
- réaliser un plan de déplacements écoles privilégiant la mobilité douce vu la fonction de proximité de l'école ;
- compléter les plans de la demande de permis, afin d'y faire figurer les chemins vicinaux existants se trouvant en tout ou en partie sur le site du projet ;
- compléter et préciser les plans de la demande de permis, afin de représenter les limites, cotations et dimensions du projet ainsi que les gabarits, hauteurs et caractéristiques des bâtiments projetés et de figurer avec précision les opérations de terrassement projetées et les raccordements avec les propriétés voisines ;
- assurer la pérennité des arbres préservés sur le site et prendre toutes les mesures nécessaires de protection durant le chantier ;
- corriger la liste des arbres à abattre sur le plan PAY-003 ;
- produire des plans de détail de tous les arbres remarquables et au moins des arbres à haute tige n°2699, 2700, 2701, 2702, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 3104, 3105, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3348, 3349 et 3350, afin de démontrer que le maintien de ces arbres est possible ;
- fournir des coupes aux endroits des 2 arbres remarquables et déplacer le chemin stabilisé vers le Nord afin de dégager de 2 m le tronc du Paulownia ;
- corriger les erreurs de la localisation des arbres sur les plans d'implantation et de réalisation ;
- mettre à jour la liste des arbres à maintenir, en tenant compte des corrections apportées aux plans et, compte tenu du temps écoulé, d'un relevé actualisé des arbres présents sur le site et de leur état actuel.

Attendu que des plans modifiés ont été introduits en date du 21/06/2019, ainsi qu'une note explicative, un complément au RI, des documents A3 (détails paysage) et le formulaire de demande de permis adapté ;

Attendu que, les conditions reprises dans le courrier (art. 191 du CoBAT) modifiant substantiellement la demande déposée initialement, le projet modifié a été soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/10/2019 au 21/11/2019 et que 365 réclamations ont été introduites, portant principalement sur :

- L'implantation sur un espace vert à haute valeur écologique qu'il y a lieu de préserver, signalant que les espaces verts rendent, de manière générale, de nombreux services écosystémiques tel que la régulation de la température (création d'îlots de fraîcheur), la régulation des inondations (perméabilité des sols), constituent des espaces de loisir, des espaces éducatifs, services indispensables pour améliorer la qualité de vie du quartier/de la ville, que dans une plus large mesure, ils contribuent de manière significative à la lutte contre le réchauffement climatique ;
- L'incompatibilité avec la vision « Ville Durable » et l'urgence climatique décrétée par la Ville de Bruxelles ;
- L'implantation sur un site avec un bagage historique important qu'il serait intéressant à valoriser, ce site faisant partie d'un ensemble d'anciens parcs royaux à vocation horticole ;
- La disparition d'un espace vert important pour le quartier qui présente un biotope particulier ;
- Le non-respect des clauses du legs du Roi Léopold II quant à l'implantation d'habitations sur le site ;
- Le réseau hydrographique bruxellois : le quartier connaît de nombreuses inondations (2011, 2014, 2016) et le projet va aggraver le problème. Les propositions de gestions des eaux du projet HOP présentent des garanties insuffisantes à ce problème structurel. L'imperméabilisation importante d'une zone tampon dans un quartier touché par des inondations ; l'ampleur des risques hydrologiques pour le quartier, demandant d'exclure une bétonisation additionnelle du quartier ;
- La trop forte densité du projet à l'échelle du quartier et une emprise au sol beaucoup trop importante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- L'augmentation du trafic engendré par ces nouvelles constructions dans un quartier déjà impacté par un trafic important ; la sous-évaluation du trafic tel que présenté dans le rapport d'incidences (étude de mobilité dépassée et incomplète) ; les problèmes de parking, que le projet va accentuer, notamment avec l'aménagement du kiss&ride, l'accès problématique au site, depuis une rue étroite à sens unique où la circulation est déjà très compliquée, l'aménagement proposé au niveau de l'entrée principale de l'école néerlandophone (rétrécissement du trottoir), rendant l'accès à l'école accidentogène et peu sécurisant pour les enfants ;
- La densité scolaire déjà importante dans le quartier et les nuisances supplémentaires que la nouvelle école pourrait créer ;
- Le gabarit trop important des nouvelles constructions, l'impact sur les vues depuis le Jardin du Fleuriste (faisant actuellement l'objet d'une restauration par la Région afin de revaloriser le Jardin du Fleuriste, ses serres et les vues) et depuis les maisons de la rue des Horticulteurs, qui auront un immense mur au fond de leurs jardins ;
- Projet qui se détourne du quartier (implantation des logements au fond, bâtiments d'école situés 8 m plus haut que certains jardinets, position de l'entrée principale du site, atteinte à la qualité de vie des maisons existantes) ;

XXX

Considérant que des courriers émanant de Vivaqua (non daté) et de la SBGE (du 01/06/2017) ont été fournis concernant le réseau d'égouttage public ;

Que ces courriers confirment que la problématique liée aux inondations résulte de problèmes structurels à l'échelle du bassin hydrotechnique et doit être appréhendée à l'échelle de la Région, et non du quartier ou du site ;

Que Vivaqua a également remis un avis en date du 13/09/2019 sur la demande modifiée, confirmant sa position émise dans son courrier précédent ;

Considérant que la piste cyclable a été doublée de chaque côté de la voirie d'accès de manière à y faciliter la circulation dans les deux sens, portant la largeur de cette voirie à 8m ;

Que le rond-point est élargi à 11 m de diamètre afin de prévoir le passage de tout type de bus ;

Considérant la note fournie par le demandeur intitulée « réaliser un plan de déplacements écoles privilégiant la mobilité douce vu la fonction de proximité de l'école » ;

Considérant que cette note indique que la Ville de Bruxelles s'engage à organiser des rangs scolaires, à mettre en place des mesures d'accompagnement en matière de sécurisation des abords, dans le cadre du Plan FOCUS écoles, ainsi qu'un plan de déplacement scolaire ;

Considérant que les modalités d'inscription dans les écoles prévoient de réserver un quota de places aux habitants de la commune ;

Considérant que l'ensemble de ces mesures permettra de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture ;

Considérant que les plans ont été complétés par les chemins vicinaux existants se trouvant en tout ou en partie sur le site du projet ;

Considérant que les plans ont également été complétés en ce qui concerne les limites, cotations et dimensions du projet ainsi que les gabarits, hauteurs et caractéristiques des bâtiments projetés, et que les opérations de terrassement projetées et les raccordements avec les propriétés voisines y figurent avec précision ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant que, concernant la pérennité des arbres préservés sur le site et les mesures nécessaires de protection durant le chantier, le demandeur indique dans la note explicative que diverses mesures seront mises en œuvre et imposées dans les clauses techniques du cahier spécial des charges;

Considérant que la liste des arbres à abattre sur le plan PAY-003 a été adaptée selon un nouveau relevé effectué en décembre 2018, que les erreurs matérielles relevées sur les plans introduits le 13 septembre 2016 ont été corrigées ;

Considérant que des plans de détail de tous les arbres remarquables ont été fournis notamment pour les arbres à haute tige n°2699, 2700, 2701, 2702, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 3104, 3105, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3348, 3349 et 3350 ;

Considérant qu'afin de pouvoir conserver le bouquet d'arbres situé entre l'escalier de secours situé sur le côté de la salle de sports, le long de la voirie d'accès au site de BE, à savoir les arbres 2699, 2700, 2701, et 2702, le sens de cet escalier a été inversé ;

Considérant que l'implantation des deux arbres remarquables (n°3172 et n°3174) était erronée sur le relevé établi en 2013 ayant servi de base à l'élaboration des plans introduits le 13 septembre 2016 ;

Que le tracé de la voirie d'accès a donc été modifié en conséquence, de manière à tenir compte de l'implantation réelle de ces arbres et à les préserver ;

Considérant que des coupes aux endroits des 2 arbres remarquables sont fournies et que le chemin stabilisé est déplacé vers le Nord afin de dégager de 2 m le tronc du Paulownia ;

Considérant que les erreurs de la localisation des arbres sur les plans d'implantation et de réalisation ont été corrigés suivant le relevé réalisé en décembre 2018 ;

Considérant que la liste des arbres à maintenir a été mise à jour, en tenant compte des corrections apportées aux plans et du temps écoulé ;

Qu'en effet un relevé actualisé des arbres présents sur le site et de leur état actuel a été effectué le 6 décembre 2018 ;

Que ce relevé montre la disparition de 35 arbres, que 464 arbres ont été recensés contre 418 en 2013, cette différence s'expliquant par le fait que des arbrisseaux présents en 2013 se sont développés et sont légalement répertoriés aujourd'hui en arbres à haute tige ;

Que ce relevé comptabilise également 51 arbres morts ;

Que sur les 464 arbres recensés, 313 arbres sont maintenus, et 118 arbres seront plantés ;

XXX

Considérant que le site du Donderberg est un site de plus de 3ha de verdure situé en bordure d'espaces verts importants : les jardins du Stuyvenberg, les parcs de Laeken, d'Osseghem, le domaine royal de Laeken et à proximité immédiate, le parc Jean Sobieski et les Jardins du Fleuriste, récemment aménagés;

Considérant que deux de ses côtés sont bordés d'habitations et de leurs jardins, rue des Horticulteurs et rue du Mont-Saint-Alban, un autre côté est bâti, mais est longé par une zone verte (zone de parc au PRAS) assurant un écran entre le projet et les constructions existantes rue Médori et le côté nord est mitoyen au centre technique de Bruxelles Environnement (serres) ;

Considérant que le terrain présente une très forte déclivité : entre la partie haute au nord et la partie basse au sud ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant que des massifs d'arbres sont présents sur le terrain et créent des espaces tampons naturels, que le terrain est occupé par de la végétation diversifiée, haute et basse, que certains arbres et arbustes sont remarquables;

Considérant notamment la présence d'un paulownia et d'un noyer commun ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver ces massifs d'arbres et de prendre toutes les mesures de protection pour assurer leur pérennité y compris lors du chantier ;

Considérant que dans le projet la partie ouest du site est aménagée en espace vert, afin de servir d'espace tampon avec les propriétés sises rue du Mont Saint Alban et de couloir écologique entre les espaces verts, mais qu'il y a lieu de préserver ce maillon vert existant de manière plus importante ;

Considérant que, bien que la lutte contre le changement climatique soit une des préoccupations de la Région et de la Ville depuis longtemps, cette problématique apparaît aujourd'hui clairement comme étant un des enjeux principaux en matière d'aménagement du territoire ;

Que l'amélioration des maillages verts et bleus est une priorité du Gouvernement régional actuel, tout comme la préservation des îlots de fraîcheur et la mise en place de mesures visant à prévenir les inondations ;

Considérant en effet que la politique actuelle de développement territorial régionale vise à « améliorer les qualités d'habitabilité et d'attractivité des quartiers centraux les plus denses, notamment en créant des espaces verts et îlots de fraîcheur, en réduisant la surface bâtie au sol et en augmentant les équipements de quartier » ;

Qu'il y a lieu de sauvegarder davantage les qualités paysagères et végétales de ce site en rationalisant l'usage du sol;

Qu'une réduction de l'emprise du projet sur le terrain permettrait également de maintenir davantage la perméabilité du site;

Qu'il y a lieu également de préserver au maximum le panorama existant depuis les serres et les Jardins du Fleuriste, en limitant les interventions de manière ponctuelle;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 06/12/2019 (ref 04/PFD/689804) pour la rénovation des serres situées au nord du site, et leur ouverture au public ;

Considérant, quant aux garanties apportées pour la protection des arbres durant le chantier et leur préservation, que certains aménagements prévus restent très proches des arbres à maintenir et sont susceptibles d'avoir un impact sur leur préservation ;

Qu'il y a donc lieu de prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier pour garantir la survie des arbres à maintenir ;

XXX

Considérant que le courrier émanant de Vivaqua confirme qu'il existe bien un problème d'inondations, identifié de manière claire dans cette zone de la Région de Bruxelles-Capitale ; que ce problème se pose toutefois à l'échelle de la Région et non pas du quartier ;

Qu'il indique également qu'il est illusoire de vouloir résoudre cette problématique par le placement de collecteurs plus imposants, et que le placement de bassins à des endroits bien choisis sera moins impactant en terme de coûts sociaux ;

Que le courrier émanant de la SBGE du 01/06/2017 évoque le projet de construction d'un bassin d'orage de 50.000 m³ dans la vallée du Molenbeek, qui permettrait de lutter contre les inondations qui peuvent se produire lors d'événements orageux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant toutefois qu'aucune échéance précise de réalisation n'est mentionnée dans ce courrier, que l'implantation n'est pas encore arrêtée ;

Considérant que la question de la gestion des eaux sur le site a été étudiée dans le rapport d'incidences et l'étude hydrologique qui y est jointe et qu'il y a été répondu dans le cadre du projet en prévoyant un dimensionnement suffisant du système de gestion des eaux pluviales ;

Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas lieu d'adapter le réseau d'égouttage public dans le cadre du projet ;

XXX

Considérant qu'une entrée carrossable unique est prévue au sud-ouest du site pour y accéder, au début de la rue des Horticulteurs, utilisée de manière commune pour l'école et les logements et qu'un accès est également prévu au nord-ouest pour l'arrivée des services de secours et le passage des modes doux ;

Considérant que d'autres accès, existants, sont utilisés pour multiplier les entrées des piétons et des cyclistes ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager des accès cyclo piétons supplémentaires à l'est du site ;

Considérant que la modification du tracé de la voie d'accès carrossable, découlant de la rectification de l'implantation de l'arbre remarquable, induit une proximité trop importante de cette voirie par rapport à la limite mitoyenne, notamment avec le fond des parcelles sises au début de la rue du Mont Saint-Alban, entre les numéros 1 et 13 ;

Que la présence des logements, du parking souterrain et de l'école va générer des flux importants de circulation sur cette voirie d'accès ;

Que cet aménagement rend encore plus complexes les conditions d'accès vers le site, déjà rendues difficiles par la position de l'accès depuis la rue étroite qu'est la rue des Horticulteurs, à proximité du carrefour avec l'avenue Bockstael ;

Que l'impact de cette voirie d'accès carrossable sur les propriétés voisines devient trop important ;

Considérant quant à l'aspect mobilité, que le programme du projet tel que proposé aura un impact sur la mobilité du quartier, de par l'importance des déplacements automobiles générés par les logements et, dans une moindre mesure par l'école ;

Qu'en ce qui concerne les écoles, plusieurs initiatives et engagements de la Ville de Bruxelles sont destinés à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, tant pour les élèves que pour les enseignants, notamment l'organisation de rangs scolaires depuis Bockstael, Sobieski et Prince Léopold ainsi que la mise en œuvre de mesures d'accompagnement nécessaires en matière de sécurisation des abords, dans le cadre du Plan FOCUS écoles, et le développement d'un plan de déplacement scolaire (PDS) ;

Qu'un plan de déplacements écoles privilégiant la mobilité douce, compte tenu de la fonction de proximité de l'école, a d'ailleurs été fourni par le demandeur ;

Qu'en termes de mobilité, dans les 4 écoles de Laeken, 48% des enfants viennent à pied, 30% en transport en commun et 22% en voiture contre 43% de moyenne régionale ;

Que les statistiques démontrent, également, qu'actuellement dans les 8 écoles fondamentales de Laeken, Neder-Over-Heembeek et Haren, 76% des enfants dans l'enseignement maternel et 64% dans l'enseignement primaire habitent la Ville de Bruxelles ;

Que le site est bien desservi en transport en commun, ce que confirme le rapport d'incidences ;

Que, vu la procédure et les critères d'inscription qui donnent une priorité aux habitants de la Ville, ces taux augmentent d'année en année et seront probablement de minimum 80% pour les prochaines nouvelles écoles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant que le projet propose la mise en double sens d'un tronçon de la rue des Horticulteurs, entre la sortie de l'école 't Plantzoentje et l'îlot triangulaire au carrefour du Boulevard Emile Bockstael, afin de permettre de rejoindre directement le boulevard depuis le site ;

Que cette mise en double sens nécessite un réaménagement local de la rue des Horticulteurs, qui implique un élargissement de la chaussée, de manière à permettre le croisement, et une réduction de la largeur du trottoir à 1,5 m au niveau de l'entrée de l'école 't Plantzoentje ;

Que la mise en double sens d'une partie de la rue des Horticulteurs permettra aux utilisateurs pénétrant sur le site de rejoindre directement le boulevard Emile Bockstael, sans devoir emprunter la partie de la rue des Horticulteurs maintenue en sens unique, et aura donc pour effet de limiter le trafic dans le quartier résidentiel situé à l'est ;

Considérant cependant que le passage des bus et l'afflux des piétons et cyclistes à cet endroit générera une situation conflictuelle et dangereuse, malgré l'aménagement d'un plateau surélevé et le placement de barrières de sécurité juste à côté du passage pour piétons ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu, pour ces raisons, de limiter la fréquence des accès automobiles à cet endroit en réduisant le programme ;

Qu'il y a lieu également de revoir l'aménagement de voirie prévu de manière à ne pas réduire la largeur du trottoir devant l'entrée de l'école 't Plantzoentje ;

XXX

Considérant qu'il existe un besoin indéniable de places supplémentaires dans les écoles à Laeken ; que le projet apporte une réponse à ce besoin ;

Considérant en effet qu'à ce jour, les écoles sont déjà saturées et, principalement, dans le nord de Bruxelles ;

Considérant le monitoring régional des quartiers réalisé par Perspective.brussels qui indique pour le quartier HOUBA que la capacité d'accueil scolaire est insuffisante : en maternelle, il y a 0,73 places par enfant, il manque donc 360 places ; en primaire, il y a 0,75 places par enfant, il manque donc 540 places ;

Considérant l'augmentation prévue du nombre de logements dans le nord de Laeken et dès lors l'augmentation du besoin en places scolaires ;

Que les sites susceptibles d'accueillir une école demeurent limités, notamment en raison de la question de la maîtrise foncière par les autorités publiques ; que l'implantation d'une école fondamentale sur un site appartenant à la Ville de Bruxelles et affecté en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS est donc pleinement justifiée ;

Considérant, en ce qui concerne le bruit qui pourrait être généré par le fonctionnement de l'école, que seule la cour de récréation des primaires est susceptible de générer quelques nuisances pour les riverains et que celles-ci seront circonscrites aux heures de détente des enfants ;

Que le bruit des enfants qui jouent dans une cour de récréation est toutefois parfaitement normal dans un environnement urbain et est une des conséquences naturelles du vivre-ensemble, que chacun doit supporter ; que ces nuisances sont donc parfaitement acceptables et doivent être acceptées ;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que le projet prévoit de réduire les nuisances sonores exercées depuis le préau des primaires sur les habitations situées au sud et au sud-ouest du projet, par l'installation d'une paroi anti-bruit entourant partiellement le préau des primaires, de manière à canaliser les bruits vers l'école ;

Considérant qu'afin de diminuer l'impact visuel de l'école, il y a lieu de vérifier la possibilité de l'éloigner sensiblement des fonds de parcelles sises rue des Horticulteurs ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

XXX

Considérant que le besoin en logements est tout aussi manifeste que le besoin en équipements scolaires, mais qu'il est possible de rénover et de créer des logements dans le quartier sans qu'il soit porté atteinte à cet espace vert que constitue le site ;

Considérant en outre que l'implantation des logements telle que proposée, en fond de parcelle, risque d'engendrer des logements isolés et enclavés par rapport au quartier ;

Qu'une alternative aux logements proposés pourrait être de prévoir des logements à front de la rue des Horticulteurs dans une nouvelle construction située à l'entrée du site ;

Que cette solution permettrait de réduire fortement l'impact sur l'intérieur du site et de créer des logements davantage en lien avec le quartier ;

XXX

Considérant que le programme du projet, à savoir 49 logements, un parking souterrain de 119 places et une école de 672 élèves est trop important au regard de la configuration du site, enclavé, en intérieur du site, bordé de parcelles d'habitations peu profondes ;

Que la réduction de ce programme permettrait de sauvegarder davantage les qualités paysagères et végétales du site, en réduisant l'emprise au sol du projet, en maintenant un espace vert à l'état naturel accessible au public et en garantissant la continuité du maillage vert ;

Que le maintien de surfaces perméables suffisantes permettrait de limiter la pression sur le réseau d'assainissement en cas de fortes précipitations et donc de réduire les risques d'inondations dans la zone ;

Que la suppression des logements et du parking souterrain situés à l'intérieur du site et le maintien de l'école permettraient de réduire fortement les nuisances liées à la mobilité sur le site, mais aussi à l'échelle du quartier, tout en répondant à l'augmentation des demandes en équipements scolaires liées à la croissance démographique ;

Qu'une réflexion plus large en matière de circulation et de mobilité sera menée par la Ville de Bruxelles en exécution du Plan Good Move ;

Qu'il y aurait lieu de prévoir plutôt un programme réduit de logements situés à front de la rue des Horticulteurs dans une nouvelle construction située à l'entrée du site, ce qui permettrait de créer des logements davantage en lien avec le quartier, tout en contribuant à répondre à la demande de logements ;

Que l'accès carrossable devrait être limité exclusivement aux véhicules de secours et aux livraisons pour l'école, que son aménagement devrait être revu en conséquence ;

Que son tracé devrait être revu afin de s'écarter davantage des propriétés voisines, tout en préservant les arbres remarquables ;

Considérant qu'afin de réduire davantage l'impact lié à l'école sur les propriétés voisines en terme de bruit et de vues notamment, il est souhaitable d'augmenter la distance entre l'école et les propriétés voisines sises rue des Horticulteurs et d'étudier la possibilité d'aménager des accès cyclo piétons supplémentaires à l'est du site ;

Considérant qu'il y a lieu également de revoir les aménagements paysagers prévus à l'intérieur du site en limitant fortement leur emprise au sol et en préservant davantage de terrain à l'état naturel, tendant vers une superficie équivalente à la moitié du site et d'un seul tenant, ce qui permettrait de réduire l'impact sur la biodiversité présente et d'augmenter les chances de survie des arbres à maintenir ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Qu'il y a lieu en outre de faire étudier le statut et la gestion des zones naturelles maintenues à l'intérieur du site ;

Avis FAVORABLE sous conditions :

- supprimer les logements à l'intérieur du site, ainsi que le parking souterrain ;
- compléter le front bâti de la rue des Horticulteurs par un volume bâti implanté à l'entrée du site et proposant un programme réduit de logements ;
- limiter l'accès carrossable vers l'intérieur du site aux véhicules de secours et aux livraisons pour l'école et revoir son aménagement en conséquence, en s'écartant davantage des propriétés voisines, tout en préservant les arbres remarquables ;
- revoir les aménagements paysagers prévus à l'intérieur du site en limitant fortement leur emprise au sol et en préservant davantage de terrain à l'état naturel, tendant vers une superficie équivalente à la moitié du site et d'un seul tenant, tout en maintenant un maximum d'arbres présents sur le site ;
- étudier l'implantation de l'école en augmentant si possible la distance entre l'école et les propriétés voisines sises rue des Horticulteurs de manière à réduire son impact sur ces parcelles ;
- étudier la possibilité d'aménager des accès cyclo piétons supplémentaires à l'est du site ;
- faire étudier le statut et la gestion des zones naturelles maintenues à l'intérieur du site ;
- prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier en limitant l'emprise du chantier de manière à ne pas interférer dans la zone maintenue à l'état naturel et de manière à garantir la survie des arbres à maintenir ;
- supprimer la réduction de la largeur du trottoir à 1,5 m au niveau de l'entrée de l'école 't Plantzoentje.

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 24 – Laeken ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1297/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Buanderie 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Beschut - A.S.B.L.

Objet / Betreft: rénover la toiture du bâtiment arrière avec la pose d'un isolant induisant une rehausse de la toiture de 13 cm

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 31/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 29/01/2020 ;
- considérant que la demande vise à rénover la toiture du bâtiment arrière avec la pose d'un isolant induisant une rehausse de la toiture de 13 cm ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2020 au 20/02/2020 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'il prévoit la rénovation d'un toit d'une annexe de 3 niveaux (rez +1 + toit) se situant au-delà de la zone maximale constructible ;
- considérant que la rénovation porte sur une annexe construite au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle mais autorisée lors de la construction de l'immeuble ;
- considérant que cette rénovation de la toiture n'aggrave pas la dérogation existante de manière substantielle et est dès-lors négligeable ;
- considérant que cette dérogation (RRU, Titre I, art.4) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au RRU, Titre I, article 6 (toiture - hauteur) en ce qu'il prévoit la rénovation du toit d'une annexe en intérieure d'îlot induisant une réhausse de 13 cm ;
- considérant que l'annexe dépasse déjà le profil du voisin le moins haut (n°38) de plus de 3m (+ 6,45m) ;
- considérant que la réhausse de 13 cm induite par l'isolation du toit est négligeable par rapport à la hauteur d'origine ;
- considérant que la réhausse de 13 cm permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (RRU, Titre I, art.6) est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre I, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: L308/2019 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue du Luxembourg 3 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PATRIZIA Frankfurt Belgium

Objet / Betreft: parking couvert, airco, compacteur déchets

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 3
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que le bien est situé en zones administratives, 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 vise à exploiter un immeuble de bureau comprenant un parking couvert de 54 emplacements, deux chaudières et plusieurs installations de refroidissement ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2020 au 20/02/2020 en application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
 - vu l'absence de réactions à l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1252/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Poulets 31 - 33 1000 Bruxelles
Boulevard Anspach 64 - 66 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sephora - S.A.

Objet / Betreft: changer la destination d'un immeuble de bureaux avec un rez-de-chaussée commercial en un établissement hôtelier de 22 chambres, transformer le commerce au rez et à l'entresol en un restaurant et modifier l'ensemble des façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ.

4



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V704/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée de Vilvorde 172 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Societe Royale union nautique de Bruxelles - A.S.B.L.

Objet / Betreft: démolir l'ancienne maisonnette, étendre le dépôt à bateaux, aménager une terrasse sur la toiture plate de ce volume et améliorer l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite pour le reste du bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- vu le 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'industries urbaines et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à étendre l'équipement d'intérêt collectif jusqu'à 1580 m² : démolir l'ancienne maisonnette, élargir le dépôt à bateaux, aménager une terrasse sur la toiture-plate de celle-là et améliorer l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans le reste du bâtiment;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2020 au 20/02/2020 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB) , dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la parcelle est située le long des itinéraires cyclables et le long du Canal ;
- considérant que le bâtiment est exploité par un club de sport d'aviron, L'Union Nautique de Bruxelles (UNB) ;
- considérant que l'UNB connaît une augmentation constante du nombre de membres et de l'activité en raison du niveau sportif de haut niveau et nécessitant une augmentation du nombre de bateaux accueillis ;
- considérant de plus, que la pratique sportive pour PMR se développe dans le sillage de cette expansion d'activités ;
- considérant que le bâtiment existant ne correspond plus aux besoins actuels ;
- considérant que le projet prévoit la démolition d'une petite maison qui jouxte le hangar afin d'y construire une extension du hangar à bateaux qui dépasse largement le volume de la petite maison tant en largeur et qu'en profondeur;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que la maisonnette est officiellement répertoriée comme maison mais n'est plus habitée ni habitable depuis des dizaines d'années ;
- considérant que ce bien a toujours été accessoire à l'UNB (conforme au PRAS) ;
- considérant que le maintien de cette maison n'est plus opportun ni du point de vue architectural, ni du point de vue environnemental, ni du point de vue financier ;
- considérant que la maison est dépourvue de qualité architecturale et que dès lors sa démolition est acceptable ;
- considérant que l'extension du hangar à bateaux avec toiture plate aura une superficie de +/- 200m² avec une largeur de presque 9m ;
- considérant que l'extension a la même profondeur que le hangar existant ;
- considérant qu'il faut un permis d'environnement classe 2 pour tout stockage de plus de 500m² ;
- considérant qu'un nouveau volume vitré de 2 niveaux est intégré dans l'extension qui forme la nouvelle entrée du club et qui permet de créer une nouvelle circulation verticale afin d'utiliser les étages sans devoir passer par le hangar à bateaux ;
- considérant qu'une terrasse en bois de 126m² est aménagée sur la toiture plate de l'extension ;
- considérant que la partie de la toiture non accessible de 85m² est une toiture verte extensive ;
- considérant que grâce au volume vitré où la cage d'escalier se trouve, il y a une connexion entre le foyer et le cafétaria existants et la nouvelle terrasse ;
- considérant qu'il reste une distance de 14m40 du côté du mitoyen gauche ;
- considérant que le terrain de pétanque est remplacé par de la pleine terre et le terrain de tennis est transformé en verger ;
- considérant que le projet s'intègre bien dans l'environnement ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.11 et au R.B., art.35 en ce que dans la zone de recul est aménagée en zone de parking pour voitures accessibles aux PMR et aux vélos y est aménagée ;
- considérant que la zone ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
- considérant que presque toute la zone est prévue en clinkers (en pose drainante), vu les 5 portes d'accès au hangar ;
- considérant que le demandeur justifie cette non-conformité aux réglementations en ce que les parkings handicapés doivent être proches de l'entrée et le plus proches possible de la voirie ; les vélos doivent être dans une zone où ils sont visibles de tous pour en assurer leur sécurité ;
- considérant qu'il y a lieu d'obtenir des emplacements de parking pour les PMR dans la rue ou dans le volume du bâtiment, proche de l'entrée du bâtiment et pas dans la zone de recul qui doit conserver sa destination de jardin d'agrément, plantée en pleine terre ;
- considérant dès lors, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.11 (zone de recul) et au R.B., art.35 (zone de recul) ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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 ne pas prévoir une zone de parking voitures dans la zone de recul.

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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M650/2019 (PFU)

Adresse / Adres:
Avenue Marnix 21 - 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Marnix 21-22 - S.A. (Moncelet)

Objet / Betreft: Demande initiale : Restaurer, rénover et réaffecter les immeubles en hôtel de luxe (22 chambres);

Rehausser les deux immeubles et construire une nouvelle annexe en intérieur d'îlot;

Placer une enseigne perpendiculaire sur le piédroit de gauche du n°21.

Demande modifiée : Restaurer, rénover et réaffecter les immeubles en hôtel de luxe (20 chambres);

Rehausser les deux immeubles et construire une nouvelle annexe en intérieur d'îlot;

Placer une enseigne perpendiculaire sur le piédroit de droite du n°22.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/09/2019

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

6

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

- Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Vu le Plan régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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 projet concerne notamment un bien classé comme monument en totalité par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 31/08/1982 « Maison Auguste Van Hamme », situé avenue Marnix, 21 ;
- Attendu que le projet concerne également un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine « Hôtel particulier néoclassique », situé avenue Marnix, 22 ;
- Attendu que les façades à rue des bâtiments de la demande se situent en zone de protection d'un ensemble et d'un site classé « Palais des Académies et son jardin », situés rue Ducale, 1 ;
- Attendu que le projet vise à :
 - Demande initiale : restaurer, rénover et réaffecter les immeubles en hôtel de luxe (22 chambres) ; rehausser les deux immeubles et construire une nouvelle annexe en intérieur d'îlot; placer une enseigne perpendiculaire sur le piédroit de gauche du n°21 ;
 - Demande modifiée : Restaurer, rénover et réaffecter les immeubles en hôtel de luxe (20 chambres) ; Rehausser les deux immeubles et construire une nouvelle annexe en intérieur d'îlot; placer une enseigne perpendiculaire sur le piédroit de droite du n°22.
- Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18/05/2018, (ref : A.2017.0992/3/HT/vh) sur la demande initiale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- Vu l'avis favorable sous conditions émis par la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) le 19/06/2019, ref : AA/JMB/BXL20087_640_Marnix_21-22, sur la demande initiale, conclu comme suit :
« Avis : Le dossier s'accompagne d'une étude historique fort complète, d'un inventaire et d'une description des décors exhaustives. Une échelle des valeurs patrimoniales (quatre catégories) et la définition, local par local, décor par décor, des besoins nécessaires à la réaffectation en hôtel étaient avec méthode les options et les interventions de restauration prévues. La CRMS est consciente des principaux enjeux qui dirigent le projet en reportant les impacts les plus conséquents causés par la réaffectation en hôtel sur le voisin non classé et approuve de manière générale ce parti pour la valeur tout à fait exceptionnelle de l'hôtel de maître classé. Elle nuance cependant la hiérarchie des valeurs patrimoniales proposée et constate par exemple que les anciennes écuries, à l'arrière de la parcelle, considérées en tant que 'valeur patrimoniale élevée', n'a pas fait l'objet de la même attention que l'hôtel de maître dans l'étude historique et la réflexion patrimoniale et présente de manière générale peu de détails (menuiseries, châssis, escalier).
La CRMS est généralement favorable aux options du projet. Celui-ci implique toutefois quelques interventions irréversibles corrigibles. La CRMS exprime plusieurs interrogations, remarques et demandes; dans le détail en suivant l'ordre de la description ci-dessous :

Immeuble N°21 :

Concernant le lanterneau:

- Les nouveaux châssis du contre-lanterneau au niveau +3 ne semblent pas prévoir de ventilation entre les châssis nouveaux et les existants, impliquant des risques de condensation. Des détails d'exécution adaptés seront soumis à la DPC pour approbation.

Concernant les nouvelles portes coupe-feu menant aux chambres :

- La CRMS n'est pas favorable aux nouvelles portes proposées (EI39). Les détails montrent que les épaisseurs de portes existantes de 3,4cm augmenteront à une épaisseur de 8,2cm; ce gain de 5cm s'explique par le centre coupe-feu rajouté.
- Il est prévu de récupérer des éléments des moulures des portes démontées pour les replaquer sur de nouvelles « parfaitement identiques aux portes existantes ». La CRMS ne défend pas le principe de 'replaquage' et demande de privilégier la récupération plus complète des dites portes existantes dans un souci d'authenticité.

Concernant l'installation au sous-sol :

- La CRMS constate que les sous-sols participent pleinement à la valeur exceptionnelle de l'hôtel de maître avec un carrelage à la mise en œuvre impeccable en parfait état de conservation. Les travaux prévus impliquent le démontage d'une partie importante du revêtement carrelé. La CRMS recommande la plus grande minutie pour cette intervention délicate pour garantir le maintien de la cohérence de l'ensemble des sous-sols avec une attention particulière pour la mise en œuvre, l'épaisseur et la finition des joints. Des tests devront être effectués et validés par la DPC.
- La CRMS n'est pas favorable aux mobiliers proposés pour les tables de massage et demande de gagner fortement en sobriété et finesse et de n'assurer aucuns dégâts dans les parties classées.
- La CRMS demande de conserver et restaurer le poêle

Concernant le bâtiment des anciennes écuries :

- Comme dit déjà précédemment, le dossier contient peu de données patrimoniales utiles à une juste évaluation d'ordre patrimonial des écuries. Les options proposées y sont plus lourdes sur les châssis (modification des divisions), menuiseries, escalier, divisions intérieures, plate-forme tournante... autant d'éléments en bon état de conservation qui méritent l'approche patrimoniale appliquée au reste du dossier du n°21. De manière générale, la CRMS demande le maintien des éléments en présence. Elle demande de réétudier le projet dans le but d'une intervention garantissant un plus grand respect des éléments en place. Il s'agit, au minimum, de conserver les châssis, la verrière métallique, les menuiseries intérieures d'origine, la plate-forme tournante et son éventuel mécanisme, l'escalier à colimaçon, et les éléments de décor. La CRMS demande également de prévoir une étude



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

stratigraphique globale pour déterminer une palette chromatique cohérente pour les restaurations des finitions. Les plans de façade avant ne montrent pas l'intégration des quatre tabatières de type CAST-PMR en toiture; la CRMS approuve cette intervention mais demande que le plan soit adapté et soumis à la DPC pour approbation.

Concernant la rehausse :

- La CRMS a toujours exprimé le souhait d'analyser le présent dossier en même temps que le projet de réaffectation en appart hôtel de l'hôtel de maître voisin n°20, surtout pour ce qui concerne la/les surhausse(s) prévues sur les n°20, 21 et 22, dans un souci de préserver l'identité de chacun des trois hôtels de maître et de ce front bâti exceptionnel. Cela n'a pas été possible pour des raisons extérieures à la CRMS. Elle regrette cette gestion administrative fragmentée au détriment d'un projet cohérent. La CRMS a d'ailleurs émis des avis en ses séances des 24/10/2018 et 24/04/2019 sur le projet de réaffectation, rénovation, transformation, et de rehausse du n°20. Elle souscrivait au principe de la différenciation des trois rehausses, mais insistait sur le juste dialogue entre les rehausses, le maintien d'un gabarit cohérent du front bâti composé par les n° 20, 21 et 22 et surtout la primauté de la lisibilité et la valorisation de l'enfilade néoclassique. Dans ce contexte, la CRMS peut souscrire au remplacement de la rehausse tardive par une rehausse contemporaine au niveau du n°21 et approuve le choix du zinc. La CRMS privilégie une expression sobre et symétrique, qui s'inspire de la façade classée.
- La CRMS demande la plus grande précaution lors des travaux de démolition et de construction afin d'éviter les infiltrations d'eau et les dégâts éventuels aux niveaux inférieurs, remarquables en terme de décors.

Concernant l'enseigne:

- La CRMS n'est pas favorable à l'enseigne proposée, trop visible et vraisemblablement ancrée dans la façade classée, ce qui n'est pas acceptable.

Immeuble N°22 :

La CRMS constate que les options lourdes de démolition du noyau central et de renouvellement complet de la façade arrière ont été maintenues, malgré les avis antérieurs peu favorables à cette option de la CRMS. Elle est toutefois consciente des impératifs qui dominent l'ensemble du projet dans le but de préserver au mieux le n°21 classé et peut souscrire à ce parti qui permettra de (re)donner au n°21 le lustre qu'il mérite. Elle s'inquiète toutefois du fait que certaines interventions irréversibles ne permettent plus, à terme, de rendre son autonomie éventuelle au n°21. Dans le détail, la CRMS formule les demandes/conditions suivantes :

Concernant la création d'un patio intérieur au niveau du bel-étage :

- Cette intervention implique la disparition d'éléments patrimoniaux au niveau des salons moulurés du bel-étage. Il semble en outre que sa fonction d'apport de lumière naturelle ne soit pas garantie aux vues des dimensions -19m de profondeur, de section 3x2m et de son opacité sur trois faces. La CRMS réitère dès lors sa demande de l'avis de principe de réétudier le projet en prévoyant le patio à un niveau plus élevé que le bel-étage.

Concernant le renouvellement de la façade arrière :

- Il reste regrettable la disparition d'une façade historique, témoignant de l'évolution du bâti, en harmonie avec le voisin classé et en bon état de conservation. Consciente des impératifs des travaux lourds dans la partie arrière du bâtiment et de la relocalisation des circulations verticales, la CRMS peut exceptionnellement approuver le principe du renouvellement complet de la façade arrière. Il existe toutefois dans le dossier une confusion concernant le revêtement de la nouvelle façade arrière : le plan d'élévation PU FP02 (daté du 31/03/2018) précise que le revêtement serait composé de pierre bleue (référence 21) alors que la coupe BB' du plan PU CP02 (date identique) mentionne un parement de pierre blanche agrafé, à l'instar des documents présentés (PowerPoint) fin mai 2019. Considérant que



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

la façade classée du n°21 est enduite façon simili pierre de France, que la façade des anciennes écuries classées et que la façade à démolir du n°22 sont également enduites du même parachèvement, la CRMS estime que la nouvelle façade projetée en parement de pierre blanche agrafé ne favorise pas l'impression d'une façade secondaire et d'accompagnement mais évoque plutôt une façade principale. Dans un souci de respect des hiérarchies architecturales en présence, la CRMS suggère dès lors un revêtement composé d'un enduit de teinte claire, qui s'inspire sobrement des autres façades précitées.

Concernant le niveau +3 en façade :

- Le n°22 comporte au niveau +3 une rehausse datant des années 1940. Sa façade est percée de fenêtres à l'aplomb de celles du niveau inférieur, mais légèrement plus larges. Le projet les indique à la même largeur, mais ne précise pas les modèles des châssis. Des détails devront être apportés au dossier et soumis à l'approbation de la DPC.

Concernant la rehausse :

- Tout comme pour le n°21 et compte tenu de la nécessaire harmonie des n°20-21-22, la CRMS peut souscrire à un seul niveau de rehausse contemporaine au niveau du n°22 et approuve le choix du zinc. Elle privilégie également une expression sobre et symétrique, qui s'inspire de la façade néoclassique de l'immeuble. La façade de la nouvelle rehausse +4 affiche des fenêtres pareillement alignées au niveau inférieur, ce qui avait été demandé en avis de principe par la CRMS. Par contre, la CRMS est défavorable à la création d'une rehausse au niveau +5 qui rompt l'équilibre des volumes et le maintien d'un gabarit cohérent du front bâti et d'un juste équilibre/hirérarchie entre les parties néoclassiques, principales, et les rehausse, secondaires. La CRMS demande d'étudier la relocalisation des fonctions techniques prévues au niveau +5 dans le but d'abandonner cette partie de la surhausse; elle rappelle que ce volume doit rester non visible à partir de l'espace public.

Concernant l'aménagement paysager :

- La CRMS estime le projet paysager quelque peu sophistiqué et s'interroge sur l'accessibilité aux PMR. Elle suggère de le simplifier et de ne pas ajouter de plan d'eau dans la cour classée et d'opter pour un aménagement plus respectueux de la situation historique, à documenter.

Concernant l'ajout d'une nouvelle construction :

- Le nouveau bâtiment en fond de parcelle restituerait selon l'auteur de projet « l'ancienne typologie de l'hôtel de maître construit au siècle précédent ». La CRMS est d'avis que cette nouvelle construction présente un langage et une affectation complètement contemporaine. Le langage architectural est humble et sobre, le revêtement proposé est de la pierre blanche, à l'instar de la nouvelle façade arrière du n°22. La CRMS estime que le dialogue avec les anciennes écuries et les façades arrières des n°21 et 22 serait amélioré en privilégiant un enduit de teinte claire plutôt que de la pierre blanche, à l'instar de ce que la CRMS préconise pour le renouvellement de la façade arrière n°22. La CRMS défend le principe que le bâtiment devrait davantage fonctionner sur lui-même, afin de diminuer l'interdépendance entre les deux entités. »

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Application de la prescription générale 0.8 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;
- Application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- Application de l'article 153 §2 al.2 et 3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
 - article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne (annexe) ;
 - article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne (annexe) ;
- Attendu que la demande initiale a également été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'article 207 §1.al 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé au n°21 (article 235) ;
 - Application de l'article 207 §1.al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire au n°22 ;
 - Application de l'article 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;
- Attendu que la demande initiale a été soumise à enquête publique du 24/08/2019 au 07/09/2019 et que 11 réactions ont été introduites portant principalement sur :
 - Perte de lumière naturelle et de vues en intérieur d'îlot pour le bien situé avenue Marnix, 19 ;
 - Risque de nuisances sonores en intérieur d'îlot (aménagement de la cour, rooftop-bar,...) liées à l'affectation projetée ;
 - Impact de l'intégration d'un hôtel de cette ampleur dans le quartier ;
 - Impact des rehausses proposées sur le paysage urbain et sur un bâtiment classé ;
 - Impact du projet sur la mobilité locale et notamment l'absence de zone de livraisons ;
- Vu l'avis de la commission de concertation du 17/09/2019 sur la demande initiale, libellé comme suit :
« ...
Considérant que le projet prévoit de réunir deux bâtiments ; que l'immeuble classé situé au n°21 ainsi que sa dépendance sont restaurés en majeure partie et que l'immeuble à l'inventaire situé au n°22 est rénové et transformé de manière plus conséquente ;
Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un établissement hôtelier de 22 chambres comprenant plus particulièrement :
 - 22 chambres de standing réparties au sein des étages des deux bâtiments et de leurs dépendances ;
 - L'entrée de l'hôtel pour les clients via le porche existant du n°21 et l'entrée de service via le porche existant du n°22 ;
 - L'aménagement d'une zone d'accueil et d'un salon au rez-de-chaussée du n°21 ;
 - L'aménagement d'une salle de déjeuner et lunch au rez-de-chaussée du n°22 avec cuisine au sous-sol ;
 - Plusieurs salles de réception dont un salon de thé au premier étage du n°21 ;
 - Un café panoramique en toiture (rooftop lounge) aux n°21 et 22 accessoire à l'hôtel ;
 - Un espace bien être au sous-sol du n°21 et un local fitness au rez-de-chaussée de la dépendance ;
 - Les locaux du personnel au sous-sol du n°22 ;
 - Des locaux techniques et de stockage au sous-sol, au rez-de-chaussée de la nouvelle dépendance et dans un nouveau volume en toiture du n°22 ;
 - Un local vélo au rez-de-chaussée de la nouvelle dépendance au n°22 ;
 - Le réaménagement des espaces extérieurs en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée des n°21 et 22 ;
Considérant que la demande est située en zone administrative du PRAS, que les établissements hôteliers y sont autorisés ;
Considérant que l'affectation de droit du n°21 est du logement, que via les prescriptions générales 0.8 et 0.12 du PRAS, la suppression du logement est autorisable ;
Considérant en effet que les interventions destinées à la réaffectation de l'immeuble en hôtel permettent de garder la conception architecturale du bien grâce au maintien de l'usage originel de la plupart des pièces et de valoriser les qualités esthétiques et architecturales d'origine : les salons au rez-de-chaussée, les salles d'apparat au premier étage ainsi que des chambres (dans la dépendance également), certaines salles d'eau et les circulations verticales (escalier d'honneur et second escalier menant aux étages) ;
Considérant que l'affectation de droit du n°22 est du bureau ;
Considérant dès lors que la demande est conforme au PRAS ;
Considérant que l'immeuble classé au n°21 est reconstruit vers 1907 dans un style d'inspiration Renaissance et Louis XIV avec une dépendance en fond de 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant qu'il est dans un très bon état de conservation ; qu'il n'a pas reçu de transformations notables hormis le réaménagement du 3ème étage et une extension en toiture en 1933 ;
Considérant que cette extension en toiture a entraîné la suppression d'une partie de la toiture d'origine, qu'elle est particulièrement disgracieuse et est visible de l'espace public au vu du recul disponible en voirie par rapport à la façade ;
Considérant que l'immeuble situé au n°22 est bâti vers 1850 dans un style néoclassique avec des éléments remarquables encore présents comme la cage d'escalier à l'italienne, les trois salons en enfilade avec plafonds moulurés au rez-de-chaussée, des lambris en bois et vraisemblablement des parquets sous le revêtement en linoléum actuellement en place ;
Considérant que le porche qui, à l'origine, servait à desservir la maison est maintenant fermé au niveau du vestibule ; que les étages ont été fortement remaniés lors de la réaffectation de l'immeuble en bureaux, de même que la façade arrière ;
Considérant qu'un troisième étage est ajouté en 1946 à la place de la toiture, qu'il perturbe quelque peu l'harmonie de la façade d'origine, notamment par la proportion des baies ;
Considérant que l'arrière de la parcelle est occupé par une cour aménagée rendue commune avec la parcelle voisine du n°21 et est entouré de hauts murs mitoyens ; que les dépendances d'origine ont disparues ;
Considérant que la surface existante du n°21 développe 1.090m² sur six niveaux ; que le projet prévoit de l'augmenter à 1.129m² en maintenant le même nombre de niveaux ;
Considérant que la surface existante du n°22 est de 821m² sur cinq niveaux ; que le projet prévoit de l'augmenter à 1.200m² sur sept niveaux (deux niveaux supplémentaires dont le dernier en retrait) et via la construction d'une annexe en fond de parcelle ;
Considérant que les travaux les plus significatifs sont prévus sur le n°22 afin de valoriser et de conserver au maximum la valeur exceptionnelle de l'hôtel de maître classé ; que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS en ce qui concerne la validité de cette option programmatique et architecturale ;
Considérant que le projet prévoit des rehausses sur les deux bâtiments via la construction d'étages de toiture et de terrasses ;
Considérant que la rehausse du n°21 est démolie et remplacée par une nouvelle construction présentant le même recul par rapport à l'alignement, avec une terrasse accessible à front de voirie (et, par conséquent, le placement d'un garde-corps respectant les normes de sécurité) et l'augmentation du gabarit en partie arrière (toiture plate) ;
Considérant que le n°22 a déjà été rehaussé d'un niveau en 1946, que le projet prévoit de rétablir une meilleure harmonie de celui-ci avec la façade d'origine via la modification des baies ;
Considérant que le premier niveau de rehausse du présent projet sur le n°22 au 4ème étage est positionné dans le plan de la façade tandis que le deuxième niveau se situe en retrait et présente une terrasse en façade à rue ;
Considérant qu'au n°21, la rehausse est bardée de feuilles de zinc assemblées à joint debout au rythme irrégulier et qu'au n°22, le bardage de zinc se veut plus léger et translucide au moyen de zinc perforé ;
Considérant que les rehausses permettent l'aménagement d'une chambre, d'un bar et de terrasses accessibles ; que la partie arrière de la rehausse au n°22 permet également l'aménagement d'un espace pour les installations techniques ;
Considérant la présence des immeubles hauts situés de part et d'autre des trois maisons à valeur patrimoniale ;
Considérant que les bâtiments situés au n°21 et 22 forment avec le n°20 un ensemble cohérent et authentique au sein de la petite ceinture de Bruxelles ; que ces immeubles témoignent par leur typologie et leur architecture de l'aspect originel de l'avenue Marnix ;
Considérant que le projet se situe à front d'un boulevard présentant une largeur importante et que les façades sont dès lors particulièrement visibles dans le contexte urbain ;
Considérant que le projet modifie les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
Considérant qu'au vu du contexte urbain où se situe le projet et de l'impact du projet sur le patrimoine bruxellois, il y a lieu de veiller à garantir une architecture soignée ne perturbant pas la lecture de ces immeubles qui sont de plus visibles depuis des perspectives lointaines ;
Considérant dès lors que la rehausse de deux niveaux supplémentaires sur le n°21 n'est pas justifiée, qu'il y a lieu de la limiter à un niveau et d'intégrer les installations techniques dans ce gabarit ;
Considérant que le rapport sera ainsi plus harmonieux entre le bâtiment d'origine R+2, la rehausse de 1946 et la nouvelle rehausse projetée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Considérant de plus qu'il y a lieu, dans ce contexte précis, de privilégier des constructions suffisamment en recul de l'alignement pour garantir la lecture des immeubles existants, que ceci concerne également le placement des garde-corps ;
Considérant enfin que l'architecture des rehausses doit être affinée afin de former une réelle plus-value pour les bâtiments et la paysage urbain tant pour le n°21 que pour le n°22 ;
Considérant que le projet prévoit la démolition et la reconstruction d'une nouvelle façade arrière contemporaine pour le n°22 avec un rez-de-chaussée entièrement ouvert sur le jardin ;
Considérant que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS en ce qui concerne la pose d'un enduit de teinte claire sur cette nouvelle façade ;
Considérant que le projet prévoit de nombreuses modifications intérieures au sein du n°22 et notamment la création d'un patio intérieur au niveau du bel-étage ;
Considérant que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS en ce qui concerne le positionnement de ce patio à un niveau plus élevé que le bel étage afin de garantir au minimum le respect de la hiérarchie des pièces au rez-de-chaussée et au 1er étage de ce bâtiment à l'inventaire ;
Considérant que le projet prévoit la construction d'une nouvelle dépendance en fond de parcelle pour le n°22 et la modification des anciennes écuries au n°21 ;
Considérant que la demande déroge ainsi aux articles 4, 6 et 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
Considérant que la construction de cette annexe en fond de parcelle est cohérente au vu de la typologie historique du bâti et de la présence de la dépendance au n°21 ;
Considérant que la rehausse du mur mitoyen est inhérente à la fonction jacuzzi qui est prévue sur la toiture plate ; que cette dérogation n'est pas justifiée ;
Considérant qu'il y a lieu de privilégier autant que possible un recul de 1,90m par rapport à l'axe mitoyen pour les parties accessibles afin de respecter le code civil en terme de vues directes et d'éviter les rehausses de murs mitoyens dans les intérieurs d'îlot bruxellois ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une zone non accessible et verdurisée sur cette toiture ;
Considérant que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS concernant le choix d'un enduit de teinte claire pour les façades de cette annexe ;
Considérant que la parcelle est rendue davantage imperméabilisée via la construction en sous-sol d'un grand local technique, la construction du bâtiment annexe en fond de jardin et la présence de terrasses et cheminements ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller à garantir la quiétude, la perméabilité et la verdure des intérieurs d'îlot bruxellois en vue de respecter le PRAS et le RRU ; Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter le projet en ce sens ;
Considérant que le projet prévoit la pose d'une enseigne sur le n°21 ; Vu l'avis conforme défavorable de la CRMS sur cette enseigne ;
Considérant que la mobilité du quartier a évolué depuis le dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, que cette problématique a été abordée lors de la commission de concertation et que des réponses doivent être trouvées pour garantir la pérennité du projet et son intégration au sein du quartier ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux moyennant les modifications ci-dessous ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

Respecter les conditions de l'avis conforme de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en ce qui concerne le bien classé avenue Marnix, 21 et la pose de l'enseigne ;
Affiner l'architecture de la rehausse au n°21 et supprimer/modifier la terrasse et le positionnement du garde-corps afin d'en diminuer l'impact visuel ;
Modifier la rehausse au n°22 : supprimer le dernier niveau projeté au 5ème étage, intégrer au sein du volume bâti les installations techniques, revoir l'architecture et éventuellement les matériaux de la rehausse du 4ème étage et prévoir cet étage en recul de l'alignement ;
De manière générale, ne pas unifier les rehausses des différents bâtiments afin de garder la lecture du parcellaire originel et la cohérence architecturale de chaque immeuble ;
Concernant les modifications en façade du n°22 au 3ème étage : fournir des détails des châssis proposés ;
Concernant le renouvellement de la façade arrière du n°22 : proposer un revêtement composé d'un enduit 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Concernant la création d'un patio intérieur au n°22 : prévoir le patio à partir du 2ème étage afin de préserver davantage les éléments patrimoniaux au niveau des salons moulurés du bel-étage ;
Concernant l'ajout d'une nouvelle construction en fond de parcelle du n°22 : privilégier un enduit de teinte claire et prévoir une zone non accessible et verdurisée en toiture afin de garantir le respect du code civil sans rehausse du mur mitoyen ;
Revoir l'aménagement de la zone de cour et jardin ainsi que les dimensions du local technique au sous-sol du n°22 afin d'augmenter les superficies perméables et de garantir la verdurisation de cette zone et d'assurer indirectement par les aménagements projetés la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;
Fournir un plan de mobilité pour l'hôtel en cohérence avec les nouveaux aménagements urbains. »

- Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en application de l'art. 177/1 du CoBAT le 05/11/2019 ;

- Considérant que ces plans modifiés visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial, et aux remarques de la commission de concertation ;

- Considérant que les principales modifications apportées portent sur :

Le respect des exigences de la CRMS concernant la maison classée (maintien des éléments patrimoniaux de la maison arrière, maintien du poêle/cuisinière, maintien de la plate-forme tournante, déplacement de l'enseigne,...)

La suppression du puit de lumière au 1er étage de la maison n° 22 et le réaménagement de ces espaces pour conserver la pièce centrale (transformation de trois chambres en deux suites) ;

La suppression de la rehausse au 5ème étage (au-dessus de l'immeuble n° 22) et l'intégration du local technique dans celle du 4ème étage (ayant pour conséquence la suppression d'une chambre mais le maintien du bar) ;

L'adaptation de l'architecture des rehausses surplombant les n° 21-22 et la suppression des terrasses au profit de toitures vertes (le bar ne dispose donc plus d'accès extérieur)

L'adaptation des matériaux de revêtements des nouvelles façades donnant sur la cour (maison n° 22 et annexe arrière) avec le remplacement des parements en pierre par des enduits fausses-pierres ;

L'aménagement d'une chambre accessible au PMR ainsi que quelques adaptations permettant de mieux répondre aux demandes du rapport de l'ANLH ;

L'augmentation de la surface perméable du jardin / de la cour en déplaçant le local technique sous l'annexe arrière ;

La révision de l'aménagement paysager (simplification et densification de la végétalisation) ;

L'analyse de la mobilité pour l'hôtel en intégrant le nouvel aménagement de la voirie réalisé par Bruxelles-Mobilité en 2019 ;

- Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 19/12/2019 (ref : A.2017.0992/4/HT/cp) sur la demande modifiée, libellé comme suit :

« Le service remet un rapport de prévention incendie favorable moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Le Service d'Incendie tient à faire remarquer que si un ou plusieurs points du présent rapport ne peuvent être respectés (en particulier les points 5, 6 et 15), il est possible d'introduire une demande de dérogation auprès de Bruxelles Economie et Emploi (SPRB). La procédure actuelle veut que la commission de dérogation ne peut être consultée qu'après l'avis défavorable du Bourgmestre mais, étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment qui n'est pas encore affecté à l'hébergement touristique et surtout étant donné que le bâtiment n° 21 est classé (laissant peu de marge de manœuvre quant à d'éventuelles mesures compensatoires), le Service d'incendie conseille fortement que la commission de dérogation valide les points qui ne répondent pas à la réglementation avant la réalisation des travaux. »

- Considérant que certains des plans soumis à l'avis SIAMU comportent deux versions (B et C), toutes deux paraphées et cachetées par le SIAMU et prises en considération dans leur rapport, que les plans PP01 à PP04 indice C comportent les modifications suivantes en ce qui concerne les mesures de prévention :

- PP01 indice C :
 - Cloisonnement de la volée d'escalier menant au sous-sol au n° 22 et ajout d'une porte donnant directement dans le passage cocher au n° 21 au rez-de-chaussée
 - Ajout d'une porte coupe-feu entre le salon arrière et l'escalier de service au n° 21



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- PP02 indice C :
 - Ajout d'une porte coupe-feu entre l'office arrière et l'escalier de secours au n° 21 au 1er étage
 - Ajout d'une porte coupe-feu entre l'office arrière et l'escalier de secours au n° 21 au 1er étage
 - Ajout d'une échelle à crinoline pour le bâtiment arrière au n° 22
- PP03 indice C :
 - Ajout d'une porte coupe-feu entre l'escalier de service et la cage d'escalier principale à l'entresol 2.5
 - Modification du sens d'ouverture des doubles portes entre les dégagements centraux au 3ème étage au n° 21 (ouverture à double sens)
- PP04 indice C :

○ Ajout d'un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier de service au n° 21

- Considérant que les modifications proposées ci-dessus visent à rencontrer les exigences de sécurité et de compartimentage telles que précisées dans les rapports SIAMU, mais qu'une partie de ces modifications interviennent directement dans ou sur des parties classées de l'immeuble au n° 21 ; que leur mise en œuvre est actuellement insuffisamment documentée ; que des plans de détail devront être soumis préalablement à la DPC ;

- Considérant en ce qui concerne l'ajout d'une porte donnant directement dans le passage cocher au n° 21 au rez-de-chaussée, que la CRMS s'est prononcée favorablement dans son avis (séance du 19/06/2019) par rapport à la création d'une ouverture identique au premier étage avec une 'porte invisible' ; qu'il s'agit d'une intervention nécessaire pour raisons de sécurité d'incendie ; que s'inscrit dans la logique de concentrer toutes les circulations, techniques et équipements dans le bâtiment numéro 22 afin de préserver le bâtiment classé ;

- Considérant que les dérogations pointées par l'avis SIAMU sont à obtenir auprès de Bruxelles Economie et Emploi dans le cadre de la réglementation relative à l'hébergement touristique (ordonnance du 08/05/2014), que d'après la note technique fournie par le demandeur, ces dérogations sont liées à l'exploitation du lieu et non à sa construction, et que la procédure ne permet pas d'obtenir ces dérogations préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme (la commission de dérogation ne se prononçant que sur base de permis délivrés), qu'un avis informel a toutefois été sollicité ;

- Attendu que la demande modifiée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.8 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;
- Application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 153 §2 al.2 et 3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
 - article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne (annexe) ;
 - article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne (annexe) ;
 - article 13 – maintien d'une surface perméable ;

- Attendu que la demande modifiée est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1.al 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé au n°21 (article 235) ;
- Application de l'article 207 §1.al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire au n°22 ;
- Application de l'article 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

- Attendu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 06/02/2020 au 20/02/2020 et que 2 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- L'approbation du principe de limitation des extensions, et de la suppression du rooftop accessible lié au bar ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- Des remarques spécifiquement liées au dossier du n° 20 faisant l'objet d'une demande distincte ;
 - L'approbation de principe de la proposition du demandeur d'établir une zone de livraison dans le bas de la rue d'Egmont, à proximité de l'avenue Marnix ;
- Considérant qu'il résulte de ces diverses modifications un allègement du programme qui ne comporte dorénavant plus que 20 chambres, suite à la suppression d'une chambre au 1er étage et d'une chambre au 4ème étage ;
- Considérant que diverses adaptations permettent de concilier les exigences techniques avec les remarques formulées par la CRMS dans son avis conforme, notamment par l'adaptation des détails du puits de lumière central de la maison n° 21, et la pose de fines grilles de ventilation au 3ème étage permettant de ventiler naturellement l'espace située entre les menuiseries, que les grilles proposées s'intègrent discrètement et ne perturbent pas la lecture de l'ensemble vitré à caractère moderniste ;
- Considérant que concernant la réalisation des portes-coupe-feu menant aux chambres, le demandeur s'écarte de l'avis CRMS (pas favorable au principe du plaquage), dans la mesure où le maintien et l'adaptation des portes existantes ne permettraient pas de satisfaire à la réglementation incendie en vigueur, en plus de nécessiter des tests feu qui détruiraient une partie des éléments concernés, que la solution proposée permettrait, moyennant un léger épaissement des portes, de satisfaire à la réglementation incendie sans perturber la lecture patrimoniale des ouvrages ; que cette opération ne concerne que 8 portes sur l'ensemble du bâtiment, que par ailleurs, les 43 autres portes sont maintenues et restaurées strictement dans leurs caractéristiques d'origine ;
- Considérant que l'ensemble des remarques émises par la CRMS concernant l'aménagement du sous-sol du n° 21 ont été prises en compte (restauration des carrelages, menuiseries, boiserie, remplacement des mobiliers prévus initialement par des éléments plus sobres et mobiles, maintien et restauration du poêle,...) ;
- Considérant, en ce qui concerne les anciennes écuries (garage), que la situation de fait ne correspond pas entièrement aux plans d'archives, que certaines adaptations ont dû avoir lieu lors de la conversion en garage, que le projet modifié a été adapté dans le sens d'une meilleure conservation et mise en valeur des éléments patrimoniaux comme souhaité par la CRMS ; maintien et restauration des menuiseries et des châssis (vitrage performant intégré dans les menuiseries existantes), du plateau tournant, des carrelages muraux et frises décoratives, réouverture du puits de lumière, restauration du contre-lanterneau et reconstruction du lanterneau, maintien des éléments de décor, analyse stratigraphique prévue en début de chantier ;
- Considérant que l'expression architecturale de la rehausse du n° 21 a été revue de manière à en garantir une meilleure intégration visuelle, par le léger rabaissement du niveau de l'acrotère, le remplacement de la grande baie asymétrique prévue initialement par 3 baies proportionnées en fonction des ouvertures de la façade sous-jacente et disposées dans leur prolongement ; que la terrasse accessible a été remplacée par une toiture verte et le garde-corps supprimé ;
- Considérant que l'enseigne a été déplacée du côté gauche de la façade classée vers le côté droit du n°22 et réduite dans ses dimensions ;
- Considérant que la volumétrie de la rehausse au n° 21 a été réduite par la suppression du 5ème étage, que le local technique prévu initialement à ce niveau est déplacé au 4ème étage (entraînant la suppression d'une chambre), que le retrait à l'alignement de cette rehausse a été porté à 1.20 m, ce qui permet d'en amoindrir l'impact visuel, que la zone de toiture plate qui en résulte n'est pas aménagée en terrasse mais en toiture verte dans le prolongement de celle du n° 21, que le matériau prévu initialement pour la rehausse (zinc micro perforé) a été remplacé par un bardage de zinc à joints debout de teinte plus claire que celle du n° 21 ;
- Considérant qu'il en résulte une expression comparable des deux rehausses, qui leur confère un aspect s'apparentant davantage à celui d'une toiture que d'un niveau supplémentaire, tout en leur conservant une identité propre, permettant de conserver subtilement la lecture du parcellaire originel ;
- Considérant que le dessin des châssis a été précisé par des plans de détails, qu'il s'agira de châssis en bois massif mouluré et d'aspect néoclassique, prévus pour être peints dans une teinte claire rappelant la teinte d'origine ;
- Considérant que le revêtement en pierre prévu initialement pour la façade arrière et la façade avant du bâtiment arrière au n° 22 a été remplacé par un enduit simili-pierre tel qu'il existe déjà sur la maison arrière au n° 21 et les murs de la cour ;
- Considérant que le jacuzzi prévu initialement sur la toiture du bâtiment arrière au n° 22 a été supprimé, ainsi que les rehausses de mitoyens qui y étaient liées, que l'aménagement de cette toiture-terrasse prévoit désormais une zone verdurisée non accessible afin de ne pas générer de vues intrusives vers les parcelles voisines ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- Considérant que le patio prévu initialement au 1er étage du n° 22 a été supprimé, que la disposition et l'aménagement des locaux à ce niveau a été revue de manière à garantir une meilleure préservation et mise en valeur des éléments patrimoniaux (plafonds moulurés, cheminées, menuiseries, parquet,...), qu'il en résulte la suppression d'une chambre à ce niveau, les deux chambres prévues initialement étant remplacées par deux suites avec salon ;
- Considérant que le grand local technique prévu initialement sous la cour du n° 22 a été fortement réduit et déplacé pour partie sous la maison arrière, ce qui permet de restituer davantage de pleine terre et confère une meilleure perméabilité à la zone de cour et jardin, que l'aménagement paysager a été revu dans le sens d'une simplification ;
- Considérant que les plans intègrent désormais les aménagements récents réalisés sur l'espace public jouxtant l'hôtel ; qu'une note complémentaire relative à la mobilité a été jointe au dossier modifié explicitant les modalités de fonctionnement de l'hôtel, que cela n'appelle pas de commentaires particuliers ;
- Considérant que les plans ont également fait l'objet d'une série d'adaptations mineures permettant de garantir une meilleure accessibilité du projet aux PMR :
 - Chambre adaptée dans la nouvelle construction à l'arrière du n° 22,
 - Bar et toilette accessible au PMR au 4ème étage,
 - Étage contenant les salles d'apparat accessible aux PMR, dispositifs de rampes provisoire prévu pour l'accès au rez-de-chaussée et caves,
 - Ascenseur dimensionné PMR au n° 22,
 - Suppression du ressaut au niveau de la porte d'entrée afin de le limiter à 0.02 m maximum ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant, n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, et qu'il respecte l'intégrité patrimoniale du bien ;

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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M654/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Marnix 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MARNIX 20 - S.A. (Pirlet)

Objet / Betreft: transformer l'hôtel de maître tout en maintenant le volume principal, toiture comprise; changer la destination de bureau en hôtel de type appart hôtel comprenant 10 unités (2 studios, 7 app. 1ch. et 1 app. 2ch.) et construire une extension en sous-sol et au rez-de-chaussée en vue d'aménager un espace de coworking; réaménager les zones de cours et jardins et apporter des transformations structurelles à l'intérieur des niveaux maintenus

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/07/2019

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations pour la zone hors Projet Urbain Loi approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013 ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 ("Zone de protection de Ensemble / Site: Palais des Académies et son jardin : 1, rue Ducale & se situe à côté d'un bien classé, le n°21");
- vu l'avis défavorable de La Commission Royales des Monuments et des Sites (CRMS) du 25/10/2018 ;
- considérant que la CRMS émet un avis défavorable principalement par :
« La lourdeur du programme au n°20 ayant un impact négatif tant sur la qualité urbanistique et architecturale de l'ensemble du front bâti (20, 21 et 22) que sur la valeur intrinsèque (architecturale et patrimoniale) de l'immeuble pris isolément ; l'importance des démolitions / reconstruction ; le démontage de la toiture spectaculaire et atypique en 3 parties, la démolition de toutes les fondations existantes et la mise en œuvre de travaux structurels spectaculairement lourds et inacceptables sur le plan patrimonial ; la mise en œuvre de 14 colonnes métalliques à partir des fondations et à travers tous les plafonds qui aura un impact conséquent et non réversible sur la lisibilité, la spatialité et les décors intérieurs (en bon état de conservation) ; outre les travaux précités, ces derniers risquent de mettre en péril l'immeuble classé contigu ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

La construction de 4 niveaux supplémentaires à partir de la corniche existante perturbe la lecture cohérente du front bâti et ne répond pas à la demande de la CRMS d'un traitement plus sobre et du maintien de la cohérence du front bâti. En effet, le gabarit existant du n°21 classé est relativement préservé d'une impression d'écrasement grâce à l'effet tampon de 2 immeubles mitoyens de gabarits équivalents. Le plan de masse proposé va maximiser cette impression d'écrasement sur l'immeuble classée, en rapprochant sa source jusque contre son pignon. Les découpes obliques des 3 derniers niveaux de la surhausse accentueraient cet effet ;

La CRMS ne s'oppose pas au principe de rehausse, elle demande de revoir son gabarit résolument à la baisse, afin qu'il s'harmonise avec les futures surhausse des n°21 et 22, pas encore accordées; et la mise en œuvre de matériaux qui s'intègrent mieux et plus sobrement à la qualité architecturale des immeubles concernés. »

- vu la demande initiale, introduite le 01/04/2019 et visant à changer la destination d'un immeuble de bureau en 1 hôtel (15 appart hôtel 10 studios et 5 x 1 chambre), 1 espace de coworking et 1 logement (duplex 2 chambres) ; démonter les 2 derniers niveaux du bâtiment principal et reconstruire 4 niveaux ; démolir l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot et reconstruire un volume (R+1) avec un volume de liaison ; aménager des zones de cours et jardins ; et apporter des transformations lourdes à l'intérieure des niveaux maintenus ;

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/9/2018 au 12/10/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) ;

- vu les 18 réactions à cette enquête publique, portant principalement sur : l'impact du nouveau volume tant en hauteur qu'en profondeur induisant une perte de lumière naturelle et de vue sur l'intérieur d'îlot ; l'impact de la nouvelle fonction sur les logements existants ainsi que sur l'absence d'emplacements de parking et d'air de livraisons ; que les plans montrent le projet introduit à la région, prêtant ainsi à confusion et ne permettant pas de juger la situation actuelle ; les travaux intérieurs projetés qui prévoyant de nombreuses démolitions et compromettent le maintien du patrimoine ; le nombre et l'importance des dérogations qu'induisent le projet ; le fait que 2 permis ont été introduits par le même maître d'ouvrage ; un, à la Région (un des biens est classé) et un, à la Ville de Bruxelles) ; le manque de vision globale du projet d'hôtel est souligné dans les réactions ;

- vu l'avis partagé de la Commission de concertation du 27/11/2018 émit sur la demande initiale, libellé comme suit:

- avis majoritaire (Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites) :

« Avis DEFAVORABLE. Il y a lieu d'introduire une demande unique portant sur les 3 hôtels de maître afin de pouvoir juger de l'impact architectural et patrimonial dans son ensemble » ;

- avis minoritaire (Ville de Bruxelles) :

« Avis FAVORABLE sous réserve de:

- limiter la rehausse à 2 niveaux avec éventuellement un 3^{ème} niveau fortement en recul tant en façade avant qu'en façade arrière avec un recul latéral de minimum 3.00m par rapport au bien classé;

- limiter la profondeur de construction à partir du 3^{ème} étage à maximum 16.30m de profondeur (s'aligner au début de la façade en recul du n°19 avenue Marnix) ;

- revoir la structure du volume afin que son poids n'induisse pas la surenchère de structures qui portent tant atteinte au bâti existant qu'aux éléments patrimoniaux encore existants et en bon état de conservation ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- *maintenir les menuiseries en façade avant ainsi que tous les éléments de décoration (cheminées, portes, plafonds moulurés, escaliers, ...)* »

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/04/2019 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, la demande vise à changer la destination d'un immeuble de bureau en 1 hôtel de type appart hôtel de 11 unités : 7 studios, 3 app. 1ch. et 1 app. 2 ch.) et 1 espace de coworking ; démonter les 2 derniers niveaux du bâtiment principal et reconstruire 3 niveaux ; démolir l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot et reconstruire un volume (sous-sol et rez) avec un volume de liaison ; aménager des zones de cours et jardins et apporter des transformations lourdes à l'intérieure des niveaux maintenus ;
- vu l'avis de la Commission Royales des Monuments et des Sites (CRMS) du 03/05/2019, sur le projet modifié ;
- considérant que l'avis de la CRMS est plus nuancé que le premier avis émis le 25/10/2018, même si la CRMS salue certaines modifications, il n'en reste que le projet modifié maintient plusieurs postes qui pourraient être améliorés ; tels que :
 - l'impact de la rehausse par rapport à son intégration au bien néoclassique et au dialogue nécessaire avec les rehausses projetées des n°21 et 22 ;
 - le respect à la matière d'origine et plus particulièrement la cohérence du plan au 2^{ème} étage façade rue ;
 - la suppression de la toiture spectaculaire et atypique en 3 parties, la CRMS maintient le regret de sa suppression et que le projet ne mette pas cet élément en valeur ;
 - le rapport des pleins et des vides en façade avant ;
 - le manque de concertation du présent dossier avec la demande en cours pour les n°21 et 22 pour ce qui concerne les rehausses ; à savoir garantir la lisibilité et le maintien du front bâti composé par les n°20, 21 et 22 ; 3 hôtels de maître néoclassiques ;
 - les aménagements intérieurs des niveaux 1 à 3 où des cloisons entre terrasses seront aménagées au droit de la fenêtre centrale ; la CRMS est fermement défavorable à ce principe d'aménagement contraire à la typologie de l'hôtel de maître ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/04/2019 au 09/05/2019 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) ;
- vu les 16 réactions à cette enquête publique, portant principalement sur : le maintien d'un gabarit et d'une profondeur trop importante induisant toujours une perte de lumière naturelle et de vue sur l'intérieur d'îlot ; le maintien de l'impact de la nouvelle fonction sur les logements existants ainsi que sur l'absence d'emplacements de parking et d'air de livraisons ; la présence du local poubelles en intérieur d'îlot (source de différentes nuisances), la non intégration du réaménagement de la voirie qui aura un impact sur la gestion du nouvel hôtel ; de plus, le manque de vision globale du projet d'hôtel est toujours souligné dans les réactions ;
- vu l'avis de la Commission de concertation du 21/05/2019 émit sur la demande modifiée, libellé comme suit : « reporté » ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 02/07/2019 émis sur la demande modifiée, libellé comme suit : « Défavorable » ;
- vu que des plans modificatifs ont été une nouvelles fois introduits les 19/11/2019 et 03/12/2019 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que, par rapport à la demande initiale et la demande modifiée, la demande vise à transformer l'hôtel de maître tout en maintenant le volume principal, toiture comprise ; changer la destination de bureau en hôtel de type appart hôtel comprenant 10 unités : 2 studios, 7 app. 1ch. et 1 app. 2 ch.) ; et construire une extension en sous-sol et au rez-de-chaussée en vue d'aménager un espace de coworking ; réaménager des zones de cours et jardins et apporter des transformations structurelles à l'intérieure des niveaux maintenus ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu les 2 réactions à cette enquête publique, portant sur l'évolution positive du projet mais demandant tout de même un état des lieux avant le début des travaux ;

En ce qui concerne l'affectation :

- considérant que la maison de maître en situation de droit est affectée dans sa totalité à du bureau ;
- considérant que le projet initial visait à changer la destination du bien en appart hôtel et 1 logement ;
- considérant que la répartition se faisait par niveau comme suit :
 - sous-sol : locaux techniques, bureaux accessoires à l'hôtel, économat, réfectoire avec kitchenette, bureau et salle de réunion (coworking) ;
 - rez-de-chaussée : 1 studio côté rue ; 1 studio côté jardin ; et une terrasse extérieure, 1 local vélos et poubelles (volume indépendant le long du mitoyen) ;
 - +1 : 1 studio côté rue ; 1 appartement 1 chambre côté jardin ;
 - +2, +3 et +4 : 2 studios côté rue et 1 appartement 1 chambre côté jardin ;
 - +5 : 1 studio côté rue et 1 appartement 1 chambre côté jardin,
 - +5 et +6 : 1 duplex 2 chambres avec un espace bureau au +5 ;
- considérant que le projet initial prévoyait ainsi 15 unités d'appart-hôtel, dont 10 studios et 5 appartements 1 chambre ; ainsi qu'un logement sous forme de duplex 2 chambres avec son espace bureau, sur les 2 derniers niveaux ;
- considérant que ce logement ne bénéficiait pas d'un accès indépendant ; dès lors ce dernier était accessoire à la nouvelle destination ; à savoir hôtel ;
- considérant qu'au regard des prescriptions de la zone administrative ; le changement de destination était conforme et donc acceptable ;
- considérant que le projet modifié une première fois visait à maintenir la destination initialement projetée pour ce bien en appart-hôtel ; mais avec une diminution du nombre d'unité, passant ainsi à 11 unités : 7 studios, 3 app. 1ch. et 1 app. 2 ch.) ; le projet modifié maintient également un espace de coworking dans le volume projeté en intérieur d'ilot ;
- considérant que la répartition se fait par niveau comme suit :
 - sous-sol : locaux techniques, bureau accessoire à l'hôtel, économat, réfectoire avec kitchenette, bureau et salle de réunion (coworking) ;
 - au rez-de-chaussée : dans le corps principal, 2 studios et le hall et dans la zone de cours et jardins, un local poubelles et un local vélos ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre côté rue et 1 appartement 1 chambre côté jardin ;
 - 2^{ème} étage : 2 studios côté rue et 1 appartement côté jardin ;
 - 3^{ème} étage : 3 studios, dont 2 côté rue et 1 côté jardin ;
 - 4^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres côté rue et les locaux techniques en façade arrière ;
- considérant au regard des prescriptions de la zone administrative du PRAS ; que le changement de destination reste conforme et donc acceptable ;
- considérant que même si l'affectation projetée est conforme, il y a lieu d'apporter une attention toute particulière aux impacts que cette nouvelle fonction aura sur l'avenue Marnix telle que réaménagée en termes de mobilité, de livraisons, de gestion des déchets, ... ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant dès lors, qu'il y a lieu dans le cadre de l'élaboration du projet et aux aménagements projetés à veiller à la quiétude des habitants situés à proximité ;
- considérant que suite à la dernière Commission de concertation, le demandeur a décidé d'apporter des modifications à son projet et donc de maintenir le bâtiment principal dans son intégralité, toiture comprise ; ainsi le nombre de chambres a été légèrement réduit à 10 chambres et les espaces ont été réaménagés en conséquence ;
- considérant que les 10 nouvelles unités ont été étudiées en tenant compte de la volumétrie des pièces sans les dénaturer, leur permettant ainsi de conserver leur valeur esthétique et patrimoniale ;
- considérant que par rapport à la demande initiale, le nombre d'unité est passé de 15 à 10 unités, soit une diminution de 1/3 du programme initial ;
- considérant que cette diminution permet de créer un hôtel dont le programme est compatible avec la volumétrie existante ; ce qui permet également de diminuer dérogations et impacts négatifs sur la parcelle et les biens contigus ; ces points-là seront abordés ultérieurement ;
- considérant que le nouvel espace de coworking, limité à 350m², est compatible tant avec la fonction hôtelière qu'avec la fonction d'habitat, d'autant plus que le bien se situe en zone administrative ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse que le projet tel que modifié est conforme aux prescriptions du PRAS et est compatible avec les fonctions contiguës, tel que le logement ;
- considérant de ce qui précède, que les nouvelles modifications en termes d'affectation sont acceptables ;

En ce qui concerne la valeur patrimoniale du bien (façades et espaces intérieurs) :

- considérant que d'après la note d'intention tant initiale que celle reprise dans le cadre des plans modificatifs, que la façade doit être restaurée dans son intégralité, ce qui comprend les menuiseries actuelles (portails, châssis de fenêtre, volets), les ferronneries (en particulier celles du 2^{ème} étage) et la corniche. Les menuiseries sont cependant mentionnées en rouge (à supprimer) sur les plans, à l'exception du portail ;
- considérant que la Commission de concertation avait demandée d'apporter davantage de précision, quant au maintien ou non des châssis en façade avant et de préciser l'ensemble de code RAL ; ainsi que leur caractéristique ;
- considérant que dans le cadre des derniers plans modificatifs, que les plans et note explicative précisent que les châssis seront bien remplacés ; ces derniers seront reproduits à l'identique, même divisions, mêmes profils et même surface vitrée, que les châssis actuels qui sont d'origine ;
- considérant aux vues des élévations, que les systèmes de ventilation ne sont pas visibles depuis l'espace publique ;
- considérant que la couleur projetée des châssis est identique à la couleur historique, à savoir un blanc crème (RAL 9001) ;
- considérant que la pierre naturelle est nettoyée en profondeur et restaurée le cas échéant et que les enduits seront remplacés par de nouveaux enduits afin de leur restituer leur apparence originelle ;
- considérant en ce qui concerne les travaux intérieurs, que le projet initial envisageait de renforcer la structure du bâtiment dans la plupart des salles de l'immeuble, à l'aide de colonnes destinées à reprendre les charges de la rehausse envisagées ; dénaturant la plupart des espaces intérieurs,
- considérant que les cages d'escaliers principales et de services sont conservées ; néanmoins, un escalier et un ascenseur sont ajoutés dans l'espace déjà occupé par l'escalier d'honneur ;
- considérant que le 1^{er} projet modifié a diminué les rehaussements mais sans pour autant garantir que des structures supplémentaires ne devraient pas être ajoutées en vue de garantir la stabilité de la future rehausse ; ainsi par manque de garantie, la seconde Commission de concertation s'est prononcée défavorablement, et ce en vue de garantir ce patrimoine, qui certes n'est pas classée mais qui a une réelle valeur patrimoniale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que le projet initial prévoyait la suppression du corps de cheminée de la pièce à rue au rez-de-chaussée ce qui risquait de porter atteinte aux décors conservés au plafond ; le projet modifié maintenait cette intervention ;
- considérant que dans le cadre des derniers plans modificatifs, la cheminée est maintenue, ce qui permet de conférer la cohérence de cette pièce ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, le projet initial envisageait de supprimer une cheminée en marbre blanc qui remonte à l'origine du bâti ; le plafond d'origine est quant à lui restauré ; de même que dans la pièce voisine à rue ;
- considérant que le projet modifié maintient ces éléments patrimoniaux ; et qu'il est ainsi répondu favorablement à l'avis de la Commission de concertation du 27/11/2018 en ce qui concerne ce point ;
- considérant que tant le projet initial que le projet modifié prévoyaient des interventions invasives à partir du 2^{ème} étage ; le volume de la toiture était démolí au profit de la rehausse développée ci-dessous ;
- considérant que le dernier projet modifié conserve le volume originel du bâti et de la toiture, hormis la petite extension au 1^{er} et au 2^{ème} étage contre le bien classé ; ainsi, la toiture atypique est conservée et sera juste isolée par l'extérieur afin de garantir la lecture des charpentes depuis les chambres ;
- considérant de ce qui précède, que la dernière mouture permet de garantir le maintien et la valorisation de ce patrimoine en rationalisant le programme et en l'adaptant au bâti existant ;
- considérant que les dernières modifications sont donc acceptables ;

En ce qui concerne les modifications de volume apportées au bâtiment existant :

Bâtiment principal

- considérant que le projet initial et modificatif prévoyaient au sous-sol, la démolition de toutes les fondations existantes, l'excavation de ce niveau a pour but d'augmenter la hauteur libre de ce niveau enterré ; de nouvelles fondations sont projetées en vue de supporter les nouvelles charges induites par le nouveau volume en toiture ;
- considérant que dans le cadre des derniers plans modificatifs, ces interventions sont maintenues hormis le renforcement des fondations vu que le projet modifié maintient le volume du bâtiment existant ;
- considérant que le projet initial et modificatif prévoyaient au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, le maintien des niveaux et que les modifications de volume s'opéraient en façade arrière ;
- considérant que ces projets prévoyaient sur les 3 niveaux maintenus une restructuration des espaces tout en maintenant la volumétrie des pièces principales ainsi que de nouvelles circulations verticales (cage d'escalier et ascenseur) ;
- considérant que le projet initial démolissait les 2 derniers niveaux (+3 et la toiture atypique) et que 4 niveaux (toiture plate) étaient reconstruits ; ces derniers étaient surmontés d'un étage technique ;
- considérant que le projet initial prévoyait que le volume rehaussé était composé d'une ossature en acier, indépendante de l'immeuble existant, car les nouvelles charges verticales et de vent ne pouvaient être reprises par les maçonneries et fondations existantes ;
- considérant pour ce faire, qu'il était prévu d'installer 14 colonnes métalliques circulaires pour porter les étages supplémentaires ; celles-ci traversaient le bâtiment jusqu'aux fondations où elles étaient reprises par de nouvelles semelles sur mini-pieux ;
- considérant que le premier projet modifié maintenait la démolition de l'ensemble des annexes en intérieur d'îlot et qu'un volume comprenant 2 niveaux dont 1 en sous-sol était reconstruit avec un volume de liaison entre le bâtiment principal et le nouveau volume ;
- considérant que le projet modifié maintient également un petit volume supplémentaire construit le long du mitoyen pour le local vélos et poubelles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que le premier projet modifié maintenait de nombreuses dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction), art.6 (toiture-hauteur) et art.6§3 (toiture-éléments techniques), en ce qui concerne le nouveau volume en toiture tant en hauteur qu'en profondeur de construction, les nouvelles annexes en intérieur d'îlot et les balcons / terrasses ;
- considérant à contrario, que la rehausse projetée en toiture induit des dérogations au R.R.U., Titre I, art.4, 6 et 6§3 ; principalement par rapport au bien classé ;
- considérant outre les dérogations, que ce nouveau volume, même fortement réduit, implique toujours par rapport à l'immeuble d'angle une perte de vue depuis les pièces arrières ainsi qu'une perte de lumière naturelle sur les pièces arrières de l'immeuble d'angle, ainsi le projet modifié impact toujours 3 niveaux, contre 5, dans le projet initial ;

Les rehausses

- considérant en ce qui concerne la rehausse projetée, que le projet initial ajoutait en lieu et place de la toiture atypique 4 niveaux ;
- considérant par rapport au bien classé, que le projet initial ne portait pas atteinte en termes de volumétrie jusqu'au 3^{ème} étage compris ; et qu'à partir du 4^{ème} étage, malgré les reculs aménagés tant en façade avant qu'en façade arrière, le volume projeté n'assurait pas une transition respectueuse par rapport au bien classé ;
- considérant qu'à partir du 4^{ème} étage, le nouveau volume induisait des dérogations au R.R.U., Titre I, art.4, 6 et 6§3 qui ne se justifiait pas en l'état ; la rehausse dépassait le bien classé d'environ 10.00m ;
- considérant que le projet de rehausse était motivé par la hauteur très importante de l'immeuble situé à l'angle de l'avenue Marnix et de la rue des Hornes ;
- considérant par ailleurs, qu'un étage technique était construit au-dessus de ces 4 niveaux et n'était pas intégré au volume bâti comme le prévoit le R.R.U., Titre I, art.6§3 ;
- considérant que le projet modifié une première fois ne prévoyait plus que 2 niveaux de rehausses ; cependant, en termes de volumes et d'impact sur les biens contigus, ce volume et son esthétique n'était pas jugés comme un couronnement adéquat sur un bâtiment néoclassique ;
- considérant que ce nouveau volume était traité au moyen d'une double paroi avec intégration des terrasses ;
- considérant que les matériaux choisis se voulaient d'apparence légère et de couleur claire ;
- considérant que les volumes en façade avant étaient d'avantage affirmés qu'en façade arrière où un versant de toiture était intégré au projet au droit de l'étage technique ;
- considérant que ce versant de toiture était incongru et qu'il ne résultait d'aucun lien avec le reste du projet ;
- considérant ainsi que pour la Commission de concertation, qu'il appartenait de juger l'impact de la rehausse d'une part, proportionnellement aux constructions existantes et pas seulement par rapport au bien contigu le plus haut ; et d'autre part, au vu des structures projetées, des matériaux de façade, du raccord avec le n°21(bien classé), de la lecture de la rehausse avec l'architecture du bien néoclassique mais aussi avec les 2 biens classés contigus qui observaient plus ou moins les mêmes gabarits ;
- considérant ainsi que la Commission de concertation avait demandé de revoir la rehausse dans un souci d'intégration au bien néoclassique et au dialogue nécessaire avec les rehausses projetées des biens sis 21 et 22 avenue Marnix ; ainsi, il y avait lieu d'apporter une attention particulièrement à la cohérence architecturale et patrimoniale (structure, matériaux et raccord) ;
- considérant de plus, qu'il avait été demandé d'intégrer l'espace technique au sein du volume bâti cohérent et dont la volumétrie s'intègre elle aussi à l'ensemble 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant pour rappel, que la Commission de concertation du 27/11/2018 avait accordé les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 et 6 et qu'elle n'avait pas accordée la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 par la Commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus :

- considérant que le dernier projet modifié, suite à l'avis défavorable de la dernière Commission de concertation, a pris le parti de conserver le bâtiment principal dans sa globalité, hormis une petite extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- considérant que ce petit volume s'adosse au bien contigu sans induire de dérogations ; ainsi cette modification supprime les dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 6 ;
- considérant qu'une petite dérogation subsiste en ce qui concerne le garde-corps de la terrasse ; intervention ponctuelle qui n'a aucune incidence sur les biens contigus ;
- considérant que l'impact du volume projeté est supprimé par rapport à l'immeuble d'angle ;
- considérant que le maintien de la volumétrie, toiture comprise, est une réelle plus-value au projet ; ce qui permet de conserver et valoriser ce bien qui forme un ensemble avec les n°21 et 22 ;
- considérant que la toiture est isolée par l'extérieur afin d'assurer la lecture des structures intérieures depuis les chambres ;
- considérant que toutes les remarques ont été prises en compte et ce, dans un souci de cohérence architecturale et patrimoniale ; supprimant ainsi les dérogations liées à la modification de volume et apportant une solution qualitative en termes d'intégration urbaine ;
- considérant que 2 petites terrasses rentrantes sont aménagées dans le pan avant de la toiture dans la partie basse et 2 vélux dans la partie supérieure et ce afin d'assurer un éclairage optimal des espaces sous toiture ;
- considérant au regard de l'analyse de ce projet, que les modifications apportées répondent aux remarques émises dans le cadre du dernier avis émis par la Commission de concertation ;
- considérant de ce qui précède, que projet modifié est acceptable ;

- considérant par ailleurs, que le projet initial prévoyait également des terrasses en façade arrière à partir du 1^{er} étage ;

- considérant que le projet modifié n'en prévoit plus qu'une seule au 1^{er} étage en façade arrière ;

- considérant que ce projet maintient en façade avant la terrasse existante au 1^{er} étage mais en prévoit 2 par niveau aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et une au 4^{ème} étage ;

- considérant que les terrasses projetées aux 2^{ème} et 3^{ème} étage ont pour impact d'introduire une cloison au centre de la fenêtre centrale ce qui est totalement incongru dans cette façade néoclassique ;

- considérant que les aménagements intérieurs ne peuvent avoir d'incidences sur l'expression de la façade qui doit maintenir toutes ces caractéristiques architecturales et patrimoniales ; dès lors, il y a lieu de supprimer ces éléments et des revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;

- considérant de plus, que les terrasses ne peuvent induire des vues droites et obliques sur les biens contigus ;

- considérant que moyennant les adaptations à apporter au projet, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 a été accordée par la Commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;

volume en intérieur d'îlot :

- considérant que le projet initial introduisait un nouveau volume qui fermait la cour sur plus de la moitié de cet espace ; malgré les reculs qui étaient prévus à partir du 3^{ème} étage, le projet prévoyait tout de même de rehausser le mur mitoyen sur une profondeur de 3.00m et sur une hauteur d'environ 14.00m (4 étages) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que le projet modifié introduit une modification de la volumétrie aux 3^{ème} et 4^{ème} étages; la profondeur projetée sera de 16.13m par rapport à l'immeuble d'angle sur une largeur de 3.00m par rapport à l'axe mitoyen, le reste du bâtiment atteindra une profondeur de 22.29m sur une largeur de 6.40m ;
- considérant pour rappel, que la Commission de concertation avait demandé de limiter la profondeur de construction à partir du 3^{ème} étage à maximum 16.30m de profondeur (s'aligner au début de la façade en recul du n°19 avenue Marnix) ;
- considérant que le projet modifié ne répond que partiellement à cette condition, ce qui ne permet pas de résoudre les problèmes en termes de vue et d'apport de lumière depuis l'immeuble d'angle (Hornes/Marnix) ;
- considérant de plus, que les aménagements intérieurs, la gestion des techniques et de la forme de la toiture en façade arrière ne constituent pas des réponses satisfaisantes et que dès lors, la Commission de concertation réitère son avis en ce qui concerne la limitation de la profondeur à 16.30m ;
- considérant en ce qui concerne la démolition / reconstruction des annexes en intérieur d'îlot qui se limitent sur les 2 premiers niveaux en intérieur d'îlot ne sont pas source d'incidences sur les biens contigus, malgré la dérogation au R.R.U., Titre 4, en ce que ces annexes dépassent les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que le projet vise à démolir l'ensemble de ces annexes au profit de volumes plus modestes qui s'adosent sur le mitoyen contigu, ne générant ainsi aucune rehausse du mur mitoyen;
- considérant que des zones de cours sont réaménagées améliorant ainsi l'esthétique de cette partie de l'intérieur d'îlot ;
- considérant ainsi que cette partie n'est pas remise en compte et est conservée ;
- considérant néanmoins, au vu des nombreuses réclamations portant sur la gestion des déchets et de la présence en intérieur d'îlot d'un local poubelles, qu'il y a lieu d'intégrer le local poubelles au sous-sol ;
- considérant que ce local pourra être absorbé par local vélos ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 a été accordée par la Commission de concertation du 27/11/2018 pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que dans le cadre des derniers plans modificatifs, que le local poubelle a été aménagé au sous-sol ; l'accessibilité de ce local est garantie par le nouvel ascenseur qui est aménagé ;
- considérant que cette modification répond aux réclamations des riverains émises lors de la Commission de concertation ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B850/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Baudouin 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BEFIMMO - S.A.

Objet / Betreft: application de l'art.102/1 du Cobat en vue de modifier le permis d'urbanisme B907/2015 : modifier le noyau de la tour D, réunir les tours A et E (jusqu'au 3ème étage inclus), modifier les rez-de-chaussée, ajouter un éclairage décoratif au niveau des ailettes et modifier les techniques en sous-sol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

REPORTÉ en attente de compléments techniques et de simulations.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V874/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Véronèse 13 - 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Klarman - Rozenbaha

Objet / Betreft: étendre un appartement au rez-de-chaussée en un duplex 2 chambres aux sous-sol / rez-de-chaussée par l'adjonction d'un nouveau volume au sous-sol et au rez-de-chaussée ; aménager une terrasse au rez-de-chaussée et aménager une cour anglaise

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2020 - 06/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/02/2020

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

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

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

9

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 06-02 Quartier "Véronèse", approuvé le 16-07-2015 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. et est également repris comme en catégorie I, construction remarquable ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire, ce dernier fait partie d'un ensemble de trois maisons analogues, originellement toutes à rez-de-chaussée commercial, de style éclectique teinté d'Art nouveau, de composition symétrique, conçues en 1898 par l'architecte Gaspard Devalck, qui signe à droite de la porte du no 5-7 ;
- considérant de plus, que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande vise à étendre un appartement au rez-de-chaussée en un duplex 2 chambres aux sous-sol / rez-de-chaussée par l'adjonction d'un nouveau volume au sous-sol et au rez-de-chaussée ; aménager une terrasse au rez-de-chaussée et aménager une cour anglaise ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et 6§ (toiture - éléments techniques) et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant que l'immeuble concerné par la demande comporte 4 logements autorisés par la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1960 (réf TP72520) ;
- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite en date du 25/09/2019, cette demande concerne le 2ème étage et visait à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse arrière dans un logement situé au 2ème étage avec modification d'une baie de fenêtre dans une maison de rapport (R+2+toiture à versants) et proposer un nouvel agencement des espaces intérieurs ;
- considérant que cette demande de permis d'urbanisme a reçu un avis favorable conditionnel de la commission de concertation, à savoir : « prévoir sur les plans une balustrade à une distance latérale de 1.90m de la limite mitoyenne droite et supprimer la brise vue et préserver les cheminées, les moulures au plafond et les menuiseries d'origine, le bâtiment étant inscrit à l'inventaire » ;

En ce qui concerne la présente demande, que celle-ci porte exclusivement sur le sous-sol et le rez-de-chaussée :

- considérant que le projet n'intervient pas au niveau de la façade et maintient la façade du rez-de-chaussée dont la composition est de style Art Nouveau ;
- considérant que les châssis sont encore d'origine selon les photos google de 2014 ; cependant, la porte de gauche a été peinte en bleue sans autorisation ;
- considérant qu'il est préférable de rétablir sa couleur d'origine ;
- considérant que le reste des transformations se concentre sur la façade arrière et la restructuration des espaces intérieurs des rez-de-chaussée et sous-sol en vue d'y aménager un duplex 2 chambres ;
- considérant que le rez-de-chaussée accueille les pièces de vie et que le sous-sol accueille quant à lui les pièces de nuit ;
- considérant que l'extension du sous-sol et la reconfiguration des espaces des 2 niveaux concernés permet d'aménager un duplex 2 chambres répondant aux normes d'habitabilité mais implique des travaux très lourds et conséquents ;
- considérant que la salle de musique, qui ne dispose que de 2.20m d'hauteur libre sous-plafond au lieu de 2.50m, implique une dérogation au RRU, Titre II, art.4 (hauteur libre sous-plafond) ;
- considérant qu'au sous-sol, la profondeur projetée est de 14.90m sur une largeur de 1.80m (côté du n°17) et de 18.70m pour le reste de la façade (côté du n°9) ;
- considérant que cette profondeur induit des dérogations au PPAS, art.3.1.2 (limite extrême) et au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction) ; en ce que l'annexe et la cour anglaise du sous-sol dépassent la profondeur limite de maximum 15.00m pour le PPAS et dépassent le moins profond de plus de 3.00m et le plus profond pour le RRU ;
- considérant que la profondeur cumulée de la cour anglaise et des paliers végétalisés est de 6.50m sur seulement une largeur de 1.60m ;
- considérant de plus, que le sous-sol se situe à 3.00m sous le niveau du jardin ; il ne s'agit donc pas d'un niveau semi enterré mais bien d'un niveau enterré ;
- considérant que l'extension de volume et la cour anglaise sont indispensables afin de garantir l'aménagement des 2 chambres ;
- considérant que cette cour anglaise n'a que 1.60m de large sur une profondeur de 3.00m pour assurer la viabilité des 2 chambres ;
- considérant que sans ces travaux importants d'excavation, l'extension de l'appartement existant en duplex n'est pas réalisable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant en effet, que la cour anglaise projetée se situe à 3.00m sous le niveau du jardin, sa dimension et sa disposition font que cette petite cour est enclavée et ne représente pas une solution adéquate afin d'assurer les normes d'habitabilités des chambres et assurer une bonne ventilations de ces pièces ;
- considérant que les chambres auront une vue limitée sur les paliers et que sur une faible largeur, pour rappel la largeur est limitée à 1.60m ;
- considérant par conséquent, que l'extension vers le sous-sol de ce logement n'est pas acceptable au vue des nombreuses dérogations qu'induit le projet et que les solutions retenues en termes d'aménagement des sous-sol ne permettent pas de garantir le bon aménagement des lieux pour ces nouvelles pièces de vie ;
- considérant de ce qui précède, que l'extension et l'aménagement de la cour anglaise ne sont pas acceptables ainsi que les dérogations au PPAS et au RRU ;
- considérant que le projet prévoit également d'utiliser la toiture plate du volume du sous-sol en terrasse, celle-ci se situe en dehors de la limite des 15.00m mais le volume est lié à l'extension du sous-sol ; les garde-corps quant à eux dérogent au RRU, Titre I, art.6§3 (toiture éléments techniques) ;
- considérant au vu des éléments précités concernant l'extension et la cour anglaise, que cette partie du projet ne peut être exploitée ; ainsi les dérogations au RRU, Titre I, art.6§3 et au Titre II, art.4 ne sont pas acceptables ;
- considérant cependant, qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit également la reconfiguration de l'annexe existante, la profondeur projetée reste dans la limite des 15.00m et est donc conforme au PPAS; la profondeur est également conforme au RRU, Titre I, art.4 ;
- considérant que cette partie du projet pourrait être acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE .



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L252/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 102 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Macon Food - S.A.

Objet / Betreft: Changer l'utilisation d'un commerce de vêtement en snack, ouvrir des baies en façade, peindre les façades, transformer une porte en fenêtre, démolir un mur porteur et créer un soupirail

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

10

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de vêtement en snack, ouvrir des baies en façade, peindre les façades, transformer une porte en fenêtre et démolir un mur porteur ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2020 et jusqu'au 20/02/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande porte uniquement sur le sous-sol, rez et 1^{er} étage commercial ;
- considérant que le projet prévoit de transformer un commerce de vente de détail (vêtements) en snack (Léopold café presse) ;
- considérant que le projet prévoit également de démolir un mur de refend au 1^{er} étage et de rouvrir des baies murées au 1^{er} étage de la façade côté rue du Président et de transformer la porte condamnée rue du Président en une fenêtre avec grille de ventilation afin d'apporter d'avantage de lumière au rez-de-chaussée ;
- considérant que les nouveaux châssis sont en bois avec division identique à ceux existants ;
- considérant que le projet relie la hotte à une ancienne gaine de ventilation existante qui évacuera l'air de la cuisine en sous-sol jusqu'en toiture ;
- considérant que le snack proposera principalement un service de cafés, de thés, de jus ainsi que de la petite restauration (bagels, œufs, toasts, quinoa bowl...);
- considérant que le snack sera ouvert du lundi au dimanche de 08h00 à 20h ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que le projet comprendra un stock, des sanitaires et une cuisine au sous-sol, un espace de vente au rez-de-chaussée et 89 places assises en intérieur (38 places au rez et 48 places au 1^{er} étage) ;
- considérant que dans son avis le SIAMU limite l'occupation maximale à 99 personnes dont 20 personnes au 1^{er} étage ;
- considérant que le projet prévoit également de repeindre la façade en blanc crème, teinte identique au bâtiment adjacent avenue Louise 98 ;
- considérant que le projet prévoit de réaliser un soupirail rue du Président, au niveau de l'ancienne porte ;
- considérant que le projet déroge à l'art.23 du règlement sur les trottoirs en ce que le nouveau soupirail empiète sur le trottoir, dépasse de plus de 50cm à partir de l'alignement de la plinthe et n'est pas recouvert de dalles lumineuses ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas créer un nouveau soupirail ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de:

- **se conformer à l'avis du SIAMU,**
- **ne pas créer de nouveau soupirail,**
- **maintenir la sortie existante de la cheminée et en cas d'élargissement, la porter en façade arrière,**
- **modifier les plans afin de faire coïncider la coupe et les plans.**

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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F924/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 56 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Shenzhen Investment International Holdings - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Réaménager un immeuble de bureau avec 1 logement accessoire (placer un nouvel ascenseur, transformer le garage en façade avant, modifier deux baies et 1 porte en façade arrière, placer un garde-corps en façade avant) (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

- 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 au PRAS;
- considérant que la demande vise à réaménager un immeuble de bureau avec 1 logement accessoire (placer un nouvel ascenseur, transformer le garage en façade avant, modifier deux baies et 1 porte en façade arrière, placer un garde-corps en façade avant) (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2020 et jusqu'au 20/02/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Immeuble à appartements, maison personnelle et bureau de l'architecte Adrien Blomme") ;
- considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'a pas émis son avis dans le délai prévu ;
- considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (CRMS), par retour de courrier, nous a fait savoir qu'elle n'était pas en mesure d'émettre un avis sur la présente demande ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a confirmé, en date du 18/07/2017, le programme suivant : 1 logement et du bureau ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer l'ascenseur existant situé dans la cage d'escalier (côté droit) et de placer un nouvel ascenseur (côté gauche) ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (cabanon ascenseur) en ce que le cabanon d'ascenseur ne s'intègre pas dans le volume de la toiture ;
- considérant que celui-ci ne sera pas visible depuis l'espace publique ;
- considérant dès lors que la dérogation est 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que le projet prévoit également entre autres de :
- modifier deux baies au rez-de-chaussée en façade arrière (démolition des allèges), remplacer la porte d'accès au jardin par une porte fenêtre vitrée et supprimer une petite fenêtre,
- placer un garde-corps en métal laqué au 3ème étage conformément au permis de 1928 et répondant aux normes de sécurité pour la hauteur,
- agrandir la terrasse extérieure au rez arrière par le recul de l'escalier menant au jardin,
- revoir le cloisonnement intérieur afin de réaménager les bureaux et un studio accessoire au bureau,
- supprimer le garage intérieur existant initialement et de le transformer en salle de réunion avec fenêtre ;
- considérant que le projet prévoit également de remplacer les châssis par des châssis en aluminium dont la division est identique à celle du permis de 1928 ;
- considérant que l'élévation d'origine de la façade à rue et les photographies de l'état précédent à cette intervention, révélaient plusieurs lignes horizontales noires qui mettaient l'accent sur certains éléments de la composition d'origine ;
- considérant que le projet repeint l'entièreté de la façade en blanc ce qui la banalise ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir ces lignes horizontales noires conformément à l'élévation d'origine ;
- considérant que la commission de concertation déplore également la perte du petit patrimoine (les revêtements de sols en marbre noir et blanc, les parquets, les cheminées...)
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux s'intègrent à l'architecture de l'immeuble ;
- 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 :

- rétablir les lignes horizontales noires conformément à l'élévation d'origine pour la façade avant.

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.

La dérogation au R.R.U. titre I art.6 (cabanon ascenseur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F948/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Fourche 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mile Pecalj

Objet / Betreft: rétablir le dessin de la devanture commerciale telle qu'autorisée dans un permis d'urbanisme précédent, à maintenir l'accès commun pour le commerce et le logement et rétablir le logement aux étages lié à la gérance du commerce;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/02/2019

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:

12

- 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 le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ensemble de maisons traditionnelles accolées à l'église St-Nicolas : 1, petite rue au Beurre");
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/02/2019 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ; et dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- vu la demande initiale, introduite le 14/09/2018 et visant à transformer la devanture commerciale avec rétablissement de l'accès indépendant pour le logement; rétablir le duplex 2 chambres dès le 2ème étage avec maintien du restaurant aux rez-de-chaussée et au 1er étage; installer un nouveau système d'extraction en façade arrière et apporter des transformations structurelles intérieures (régularisation) ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la Commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 18/02/2019 ;
- considérant néanmoins, que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - de prévoir un duplex 2 chambres répondant aux normes du RRU, Titre II en diminuant le hall polyvalent ;
 - revoir l'esthétique de la façade avant en conservant une lecture verticale de la façade, en réduisant la hauteur des impostes; et créer une grande devanture avec un soubassement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- remplir l'engagement concernant l'absence de volet ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/03/2019 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- vu la décision du Collège du 27/06/2019 sur les plans modifiés visant un avis favorable conditionnel ;
- vu l'avis du fonctionnaire délégué, daté du 02/08/2019 (réf.. 04/AFD/698594) libellé comme suit :
« prévoir 1 grande baie pour le commerce et y aménager une devanture vitrée avec des menuiseries en bois s'intégrant harmonieusement à l'ensemble de la façade ; prévoir un enduit fin de teinte claire (nuance de blanc) à la place du crépi de teinte coquille d'œuf » ;
- vu que des nouveaux plans modificatifs ont été introduits le 04/12/2019 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les nouveaux plans ne répondent pas totalement aux conditions émises par le fonctionnaire délégué en date du 02/08/2019 pour des motifs techniques et fonctionnels exposés dans la demande et détaillés ci-dessous ;
- considérant que par rapport à la demande initiale, les plans modifiés visent à rétablir le dessin de la devanture commerciale telle qu'autorisée dans le P.U délivré le 30 octobre 1933, sous la référence TP 436 89, à maintenir l'accès commun pour le commerce et le logement, et rétablir le logement aux étages lié à la gérance du commerce ;
- considérant que la description de la situation existante du bien fait apparaître les caractéristiques suivantes ;
- considérant que le bien a été construit au début des années 1900 et qu'il se composait d'un espace commercial au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages +1 et +2 ;
- considérant que la situation de droit est confirmée par un permis d'urbanisme délivré en 1987, visant l'aménagement d'un restaurant du rez-de-chaussée et au 1er étage, autorisant des transformations en façade avant ;
- considérant que la situation existante de fait révèle que depuis 1995 le permis a été partiellement mis en œuvre ;
- considérant qu'un PV a été dressé sous la référence : BR 086/16, et qu'il a été constaté que :
« - la devanture (d'environ 24 m²) a été transformée et remplacée par une devanture en PVC gris de divisions et sections différentes. De plus, un des châssis permet à présent la vente à rue et la façade a été peinte en gris ;
- l'accès séparé au logement situé aux étages (environ 5 m²) a été supprimé et annexé à l'établissement Horeca du rez-de-chaussée ;
- 2 caissons de volets pleins (d'environ 2m de long chacun) ont été placés au niveau de la devanture ;
- le restaurant au 1er et 2ème étage (environ 150 m² au total) est en cours de transformation en vue d'y établir un snack-bar à chicha ;
- l'appartement en duplex au 2ème étage et 3ème étage (environ 90 m² au total) est en cours d'aménagement en vue d'y établir les cuisines du snack. Une cuisine liée à l'Horeca a, en effet, été installée au niveau du 2ème ;
- trois cheminées d'évacuation ont été placées en façade arrière » ;
- considérant que la demande initiale telle qu'introduite proposait les actes et travaux suivants :
 - le maintien d'un commerce destiné à l'HoReCa et plus spécifiquement à un restaurant au rez-de-chaussée et premier étage;
 - la création d'une nouvelle volée d'escalier menant à la salle du restaurant du 1^{er} étage ;
 - la création d'un accès indépendant vers le logement ;
 - la transformation de la devanture, par la création d'un accès distinct vers le logement situé aux étages (+2 et +3)
 - réhabilitation du logement au +2 et +3 ;
 - l'installation d'un conduit d'évacuation depuis la cuisine du +1, longeant la façade arrière et



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

s'élevant à 2m50 au-dessus du niveau de la corniche conformément à l'art. 108 du RB ;

- considérant que le duplex dérogeait au RRU, Titre II concernant les normes d'habitabilité des logements, à l'art. 3 §1 et 2 relatifs aux superficies minimales, en ce que les chambres du duplex font 10,05m² et 10,92m² en lieu des 14m² prescrit pour la première chambre ;
- considérant que la dérogation au RRU, Titre II, art. 3 n'a pas été accordée par la Commission de concertation, en ce que l'espace sous combles permet de se conformer aux prescriptions de l'art. 3 du Titre I du RRU en diminuant le hall polyvalent ;
- considérant que les plans modifiés, en date du 26/03/19 proposaient une chambre de 20m² et une seconde de 11m² ;
- considérant que les plans modifiés, en date du 05/12/2019, maintiennent deux chambres dans les combles, tels qu'autorisés dans les plans de 1933 ;
- considérant que les chambres ainsi réhabilitées répondent au titre II du RRU, ainsi qu'à l'avis de la Commission de concertation daté du 18/02/2019 ;
- considérant que le projet initial prévoyait de transformer la devanture commerciale et de rétablir l'accès au logement ;
- considérant que la devanture du commerce proposait le maintien de deux baies surmontées d'une imposte vitrée de part et d'autre de la porte d'entrée vers le commerce ; et la création d'une porte d'accès vers le logement à gauche de la vitrine commerciale ; que les menuiseries mises en œuvre étaient en bois teinté chêne clair ; que le soubassement était en pierre bleue ;
- considérant que les plans modifiés, daté du 26/03/19 proposaient une devanture commerciale composée d'une double porte vitrée surmontée d'un imposte vitrée sertie dans des châssis en bois de ton chêne clair et de part et d'autre une vitrine fixe et la porte d'entrée vers le logement prévue en bois avec imposte vitrée, un sous-bassement en bois de ton chêne clair et un revêtement de façade en crépi lisse de ton dit coquille d'œuf RAL S0510-Y) ;
- considérant que la modification apportée à la façade à rue ne respectait pas l'avis de la Commission de concertation en ce que la présence d'un pilier entre la porte d'accès commercial et la vitrine empêche la création d'une grande baie vitrée et que la composition de la façade telle que proposée ne s'intègre pas au cadre bâti, ni à la lecture de la façade ;
- considérant que le projet ne prévoit pas le placement d'un volet permettant la fermeture de la vitrine commerciale ;
- considérant que l'absence de volet à une vitrine commerciale est dérogatoire au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que la Commission de concertation a accepté l'absence de volet à la vitrine commerciale, à la condition d'un engagement du demandeur sur sa responsabilité en l'absence de volet à la vitrine commerciale ;
- considérant que les plans modifiés en date du 05/12/2019 propose une devanture conforme au permis délivré en 1933 (réf. TP 436 89), participant à l'expression commerciale et respectant la qualité et caractéristiques esthétiques et architecturales de la façade ;
- considérant que le demandeur a engagé sa responsabilité par écrit concernant l'absence d'un volet ;
- considérant que la devanture proposée est composée d'une double porte axiale vitrée surmontée d'une imposte vitrée, serties dans des châssis en bois de ton chêne clair et de part et d'autre une vitrine fixe ;
 - que le rez-de-chaussée commercial est souligné par un soubassement en bois supporté par un seuil en pierre bleue et encadré par des boiseries moulurées ;
 - que le revêtement de la façade prévoit un cimentage lisse dans les tons clair en place du crépi proposé initialement;
 - que les proportions prévues pour les châssis, les matériaux en bois naturel, les tons clairs participent pleinement à la qualité singulière de l'expression commerciale aux abords de la Grand-Place et respectent les prescriptions du RCU (Titre I - chapitre et 2, section 1 art. 7) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que le maintien du pilier joutant la porte d'entrée est motivé par le fait qu'elle assure le rôle d'élément structurel et stabilisateur de la façade ;
- considérant que la façade a fait l'objet de travaux visant à la renforcer, en doublant les piliers existants et d'origine par une poutrelle métallique ;
- considérant que la rétablissement de la devanture autorisée dans le permis d'urbanisme délivré en 1933 est de nature à valoriser l'intérêt patrimonial qui conserve sa cohérence d'origine et que la création d'un accès distinct aux étages viendrait rompre l'harmonie recherchée ;
- considérant que la réhabilitation du logement aux étages, permet de préserver les cages d'escalier d'origine, accessible depuis le commerce et destiné au gérant de l'établissement ;
- considérant que les plans proposent :
 - pour le rez-de-chaussée : maintien d'une salle dévolue à un bar et une salle arrière dédiée au restaurant ainsi que des sanitaires de plain-pied,
 - maintien de la cage d'escalier reliant le rez-de-chaussée au +1 du restaurant ;
 - pour le 1^{er} étage , une extension de la salle de restaurant, une cuisine, une chambre froide, et le maintien de la terrasse existante ;
 - pour le 2^{ème} étage, installation de sanitaire supplémentaire ouvert au public/personnel, et l'accès au logement aménagé d'un salon , d'une cuisine et salle d'eau ;
 - au 3^{ème} étage, aménagement de deux chambres ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1061/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Cipllet 5 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SI IMMO

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, diviser une maison unifamiliale en 3 logements, rehausser l'annexe existante d'un étage, créer une lucarne sur le pan arrière de la toiture et placer des châssis en PVC brun en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2020 - 20/02/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

13

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/10/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 31/01/2020 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux déjà réalisés, diviser une maison unifamiliale en 3 logements, rehausser l'annexe existante d'un étage, créer une lucarne sur le pan arrière de la toiture et placer des châssis en PVC brun en façade avant ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2020 au 20/02/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Concernant la division de la maison et les normes d'habitabilité :

- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1925 (réf : T.P. 53.652) visait la : « *construction d'une citerne et établissement d'une pompe à essence* » ; les plans de ce permis montrent que la maison est une maison unifamiliale dont le gabarit est composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, les plans de ce permis indiquent également qu'une annexe existe au niveau du rez-de-chaussée, la disposition spatiale est composée de deux pièces en enfilades et un couloir comportant la cage d'escalier et dans la prolongation de ce couloir une annexe abritant un espace bureau, la superficie plancher du rez-de-chaussée est de 60 m² cage d'escalier comprise et hors annexe, que cette configuration représente la situation de de droit de l'immeuble ;

- considérant que la demande vise à mettre en conformité la division de l'immeuble en 3 unités de logement, que selon les informations obtenues par la société Sibelga, celles-ci renseignent la présence de 6 compteurs dans l'immeuble (1 compteur commun et 1 compteur par étage, sous-sol compris) depuis les années 1991 ;

- considérant que le registre de la population renseigne l'inscription de plusieurs familles dans l'immeuble de manière continue avant le 1^{er} décembre 1993 ;

- considérant dès lors que la situation de fait de l'immeuble ne peut être contestée, que les unités de logement se répartissent comme suit : un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée + sous-sol, un appartement 1 chambre au 1^{er} étage et un duplex 2 chambres au 2^{ème} étage + combles, d'une superficie de 312m² hors-sol, cage d'escalier et annexe comprise ;

- considérant que les appartements projetés se présentent comme suit :

- Au rez-de-chaussée + sous-sol : un séjour/cuisine/coin repas traversant de 31m², une salle de bain et en sous-sol 2 chambres de respectivement 10.2m² et 15.4m² donnant sur une petite cour ;
- Au 1^{er} étage : un séjour en façade arrière de 17.7m², une chambre en façade avant de 17.9m² et une cuisine de 11m² ;
- Au 2^{ème} étage + combles : un séjour/cuisine / salle à manger de 38.4m² et dans les combles 2 chambres de respectivement 10.8m² et 16.1m² ;

- considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre II article 10 relatifs à l'éclairage naturel minimum, en ce que la chambre parentale et le séjour du rez/sous-sol, le séjour de l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage ainsi que le séjour du duplex au 2^{ème} /combles ne possèdent pas un éclairage naturel suffisant ;

- considérant que la demande déroge également au R.R.U., Titre II article 3 relatifs aux superficies minimales en ce que le séjour de l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage a une superficie inférieure à 20m² ;

- considérant que les aménagements proposés ne permettent pas de garantir des logements répondant aux normes actuelles de confort ;

- considérant que l'aménagement de deux chambres au sous-sol n'est pas une configuration optimale en ce que les uniques prises de lumière et de vue de ces chambres donnent sur une petite cour intérieure d'approximativement 6 m² ;

- considérant que ces deux chambres en sous-sol peuvent, sur le long terme, souffrir de problèmes d'humidité dû au manque de ventilation efficace des pièces ;

- considérant qu'il y a lieu de revoir l'apport de lumière naturelle dans les logements, au sous-sol pour la chambre parentale, au rez-de-chaussée pour l'espace séjour/cuisine/salle à manger, au 1^{er} étage pour l'espace séjour et 2^{ème} étage pour l'espace séjour/cuisine/salle à manger,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

que le but de ces adaptations est de garantir la réalisation de logements de qualité et aux normes actuelles de confort, permettant l'habitation sur du long terme ;

- considérant également qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du 1^{er} étage afin de respecter le minimum de superficie de l'espace séjour, que ce logement peut être transformé en studio afin de répondre aux normes minimales de confort actuelles ;
- considérant de ce qui précède que les aménagements proposés ne permettent pas de garantir des logements répondant aux normes actuelles de confort et que dès lors, moyennant adaptations, les dérogations au R.R.U. Titre II art.3 et art.10 sont acceptables ;

Concernant la rehausse d'un étage de l'annexe :

- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1925 (réf : T.P. 53.652) visait à : « construction d'une citerne et établissement d'une pompe à essence » ; les plans de ce permis montrent la présence d'une annexe au rez-de-chaussée de l'immeuble, que les plans ne nous permettent pas d'établir que cette annexe a été construite sur plusieurs niveaux ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre l'existence d'une annexe de deux niveaux depuis 1977 ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse d'un niveau sur l'annexe existante, que cette rehausse a une hauteur de 3,50 m, que celle-ci dépasse le profil mitoyen le moins élevé (voisin de droite n°3) ;
- considérant que cette rehausse dépasse de 2 m le profil mitoyen le plus profond (voisin de gauche n°7) ;
- considérant dès lors que cette rehausse déroge au R.R.U. Titre I art. 4 relatif à la profondeur de la construction en ce que celle-ci dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond et qu'elle déroge également au R.R.U. Titre I art.6 relatif à la toiture en ce que celle-ci dépasse la hauteur de la toiture de la construction voisine la plus basse ;
- considérant que ce volume induit une rehausse du mur mitoyen ;
- considérant que l'extension projetée permet d'augmenter le confort du 1^{er} étage, permettant ainsi d'aménager une cuisine, que néanmoins cet aménagement ne permet pas de créer un espace séjour d'une superficie respectant les normes minimales d'habitabilité ;
- considérant la configuration de l'intérieur d'îlot, que la rehausse de l'annexe existante induit des ombres chez le voisin de droite (n°3), et que d'un point de vue esthétique cela implique pour ce même voisin des vues sur un mur mitoyen ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du 1^{er} étage et de transformer l'appartement une chambre en studio afin de répondre aux normes actuelles de confort ;
- considérant de ce qui précède, que la création de cette rehausse ne permet pas de créer un logement qualitatif et induit des nuisances au bien voisin (n°3) et que dès lors les dérogations au R.R.U. Titre I articles 4 et 6 ne sont pas acceptables ;

Concernant la création d'une lucarne sur le pan arrière de toiture :

- considérant par ailleurs, que la demande prévoit également la mise en conformité d'une lucarne sur le pan arrière de toiture ;
- considérant que cette lucarne s'étend sur une largeur inférieure au 2/3 de largeur de la façade et que celle-ci dépasse de 1,50m le profil de toiture, que dès lors cette lucarne est conforme au R.R.U. Titre I art. 6 ;
- considérant que la création de cette lucarne permet d'aménager une chambre confortable répondant aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la rehausse induite par cette lucarne n'est pas de nature à porter préjudices aux constructions voisines ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

Concernant la pose de châssis PVC brun en façade avant :

- considérant que la demande prévoit également la mise en conformité de la pose de châssis PVC de couleur brun en façade avant ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant cependant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois afin de mieux correspondre à la typologie de cet immeuble construit en 1922 ;
- 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 :

- **agrandir les baies en façade arrière afin de permettre une plus grande amenée de lumière dans les logements ;**
- **supprimer la rehausse de l'annexe ;**
- **revoir l'appartement du 1^{er} étage afin que celui-ci réponde aux normes minimales d'habitabilité et le transformer en studio ;**
- **lors du prochain remplacement de châssis, prévoir des châssis en bois en façade avant ;**

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 II, art.3 et 10, sont acceptables en ce qui concerne les logements et 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1199/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Place de la Vieille Halle aux Blés 47 - 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société Auxiliaire d'Assurance et de Gestion (SAAG) - S.A.

Objet / Betreft: ouvrir des baies dans le mitoyen arrière afin d'amener de la lumière dans l'espace bureau semi-enterré et démolir une partie du mitoyen pour permettre la pose d'une grille de protection entre la cour semi-enterrée et l'intérieur d'ilôt

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

14

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones 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 05/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/02/2020 ;
- considérant que la demande vise à ouvrir des baies dans le mitoyen arrière afin d'amener de la lumière dans l'espace bureau semi-enterré et démolir une partie du mitoyen pour permettre la pose d'une grille de protection entre la cour semi-enterrée et l'intérieur d'ilôt ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/06/1981 (réf. P.U. 5V/1981) ayant pour objet "transformer intérieurement et en façade le rez-de-chaussée commercial" ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Ensemble de maisons traditionnels », rue des Eperonniers ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Ancien Hôtel de Flandre » rue de l'Hôpital ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1981 (réf. P.U. 5V/1981) objet "*transformer intérieurement et en façade le rez-de-chaussée commercial*", que les plans de ce permis montrent un rez-de-chaussée affecté aux bureaux, qu'ils montrent également la présence d'une courette semi-enterrée en façade arrière entourée de murs mitoyens construits ;
- considérant que la demande concerne le percement de 3 baies de fenêtres dans le mur mitoyen arrière et la pose d'une grille de protection entre la cour et l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le rez-de-chaussée consiste d'un espace semi-enterré occupé par des bureaux ;
- considérant que la demande permet d'amener un apport de lumière naturelle dans les bureaux, que celui-ci améliore les conditions de travail de l'espace bureau ;
- considérant néanmoins que le percement de ces baies de fenêtres ne peut pas induire une servitude de vue sur le jardin situé en intérieur d'intérieur, que, de plus, cela peut perturber la quiétude de ce jardin ainsi que sa sécurité ;
- considérant que les murs entourant la cour existante possèdent des baies de fenêtres dont le vitrage est transparent ;
- considérant que la demande prévoit également la démolition d'une partie du mitoyen afin de poser une grille entre la courette et l'intérieur d'îlot, que dès lors cette configuration n'est pas conforme au code civil vu que des vues directes seront possibles via les vitrages transparents ;
- considérant dès lors que les vitrages des châssis existants doivent également être opalins ;
- considérant que la pose d'une grille entre la cour semi-enterrée et l'intérieur d'îlot permet de répondre aux problèmes de sécurité, que celle-ci se compose de barreaux métalliques laqués en teinte gris anthracite ;
- considérant que pour la pose de cette grille une partie du mitoyen doit être démolie, que cette démolition permet d'amener de la lumière naturelle supplémentaire dans l'espace bureau ;
- considérant de plus que le jardin en intérieur d'îlot est privatif, que la demande doit prévoir une grille fixe qui ne peut en aucun cas permettre un accès à l'intérieur d'îlot ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir du vitrage opalin et sécurisé sur les 3 nouvelles baies de fenêtres ainsi que sur les baies de fenêtres existantes ;
- prévoir une grille fixe entre la cour semi-enterrée et l'intérieur d'îlot ;
- fournir un engagement unilatéral cadrant la création et l'usage des baies donnant sur le jardin.

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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R530/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Riches Claires 7 1000 Bruxelles
Rue des Riches Claires 7A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Oktay Murat Gulbakan

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux de modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, poser deux portes de type blindée, poser un revêtement en petit granit sur toute la hauteur du rez-de-chaussée, enduire la façade à partir du 1^{er} étage, poser des caméras de surveillance, placer un éclairage de type spot au niveau de l'entrée de la discothèque et placer deux éclairages de type applique ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

15

- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- vu les Recommandations du Collège concernant l'aménagement de studios et de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013;
- vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 29/08/2013 ;
- 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 au PRAS ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux de modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, poser deux portes de type blindée, poser un revêtement en petit granit sur toute la hauteur du rez-de-chaussée, enduire la façade à partir du 1^{er} étage, poser des caméras de surveillance, placer un éclairage de type spot au niveau de l'entrée de la discothèque et placer deux éclairages de type applique ;
- considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, «Maison traditionnelle perpendiculaires », datant du XVIII^{ème} siècle ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme (réf. 29R/87) délivré pour ce bien, datant du 21/04/1988, ayant pour objet « régulariser des transformations sans autorisation », que ce permis met en conformité la modification des balustrades décorées, le placement de nouveaux châssis en aluminium, la modification des baies de portes au rez, la pose d'un soubassement en petit granit sur 1m de hauteur et l'ouverture d'une baie centrale d'une largeur de 2,01m et d'une hauteur de 2,65m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que les travaux effectués, traitement du rez-de-chaussée en petit granit sur toute la largeur et toute la hauteur et placement de deux portes blindées noires, s'inscrivent en rupture avec les niveaux supérieurs de l'immeuble ;
- considérant que le traitement brutaliste du rez-de-chaussée ne permet pas de garder la cohérence du bâti d'origine ;
- considérant néanmoins que la demande prévoit la suppression de certains éléments perturbateurs et non originaux, dont il n'existe pas de procès verbal (bâche publicitaire sur toute la largeur de façade au niveau du 1^{er} étage, spot sous l'œil de bœuf), que cette suppression est positive pour ce bien significatif de l'architecture et de l'histoire urbanistique de Bruxelles ;
- considérant, au vu de la façade actuelle, qu'il serait préférable de revenir à la situation autorisée par la permis d'urbanisme du 21/04/1988 en ce que celui-ci permet de retrouver une cohérence et une harmonie en façade et ainsi valoriser le caractère patrimonial de l'ensemble ; que dès lors il y a lieu de créer un percement de baie sur la travée centrale du rez-de-chaussée tel que repris sur le plan n°1 de la façade daté du 21/04/1988 ;
- considérant que les portes blindées posées sont nécessaires à l'activité du lieu, que celles-ci ne modifient pas la largeur de baie autorisée en 1988 ;
- considérant que la demande vise également à la pose de caméra de surveillance et d'applique murale lumineuse au-dessus des portes, que celles-ci restent discrètes et qu'elles permettent d'effectuer un contrôle social et sécuritaire du lieu ;

Avis FAVORABLE à condition de:

- rétablir une devanture, y compris l'enduit, et garde-corps conforme à celle du permis d'urbanisme (réf. 29R/87) délivré en date du 21/04/1988 ;

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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F73/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Franklin Roosevelt 59 1050 Bruxelles

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

Objet / Betreft: construire 3 lucarnes en toiture, dont 2 visibles depuis l'espace public et la 3^{ème} en façade latérale arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

16

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/01/2020 ;
- considérant que la demande vise à construire 3 lucarnes en toiture, dont 2 visibles depuis l'espace public et la 3^{ème} en façade latérale arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/12/2019 (réf. P.U. F643/2019) ayant pour objet "construire deux lucarnes en toiture arrière" ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Ancien café-restaurant Le Château », avenue Franklin Roosevelt ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent avec modification du volume bâti existant sans déroger au R.R.U. ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant qu'une partie des travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande respecte l'aspect architectural de la façade, en ce que les lucarnes projetées prévoient d'être construites à l'identiques des lucarnes déjà existantes ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en ce que ces trois lucarnes permettent d'apporter de la lumière directe dans des pièces sous toiture qui n'ont pas de lumière actuellement, et permettent également de créer une chambre et deux salles de bain supplémentaires ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins en ce que la villa 4 façades est entourée d'un vaste espace vert le séparant des voisins ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1233/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Eburons 49 - 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marc Frutsaert

Objet / Betreft: démolir 2 immeubles (Rez +1 et rez +1 + toiture) afin de reconstruire un immeuble de 8 appartements (rez + 4 + toiture)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2020 - 06/02/2020

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/02/2020

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:

17

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/01/2020 ;
- considérant que la demande vise à démolir 2 immeubles (Rez +1 et rez +1 +toiture) afin de reconstruire un immeuble de 8 appartements (rez + 4 + toiture) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 pour les motifs suivants :
 - 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) ;
 - dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours) ;
 - dérogation à l'article 19. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éléments en saillie en façade à rue) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ;
- vu les 7 réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage portant :
- sur le caractère patrimonial du quartier dans lequel les deux maisons à démolir s'inscrivent ;
 - sur la trop grande profondeur de la nouvelle construction et des balcons projetés ;
 - sur les travaux de fondation qui seront engendrer par les travaux de démolition et de reconstruction ;
 - sur le manque de place de parkings ;
 - sur le manque d'intégration de la nouvelle construction dans le quartier ;
 - sur la densification du bâti ;
 - sur la réduction de la surface perméable de la parcelle ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 16/01/2020 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 31/01/2020 ;

Concernant la démolition de deux immeubles :

- considérant le dernier permis d'urbanisme autorisé pour le bien sis n°51 rue des Eburons, datant de 1953 (réf. : TP. 62.118) pour « établir une toiture vitrée sur la surface de la cour au rez-de-chaussée », que les plans de ce permis montrent une maison mitoyenne de gabarit rez +1 + toiture à versants, que celle-ci est dédiée à un espace magasin/entrepôt au rez-de-chaussée et à du logement de type unifamilial à l'étage et dans les combles ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme autorisé pour le bien sis n°49 rue des Eburons, datant de 1927 (réf. : TP. 33.775) pour « construire à front de rue, deux garages avec habitation à l'étage », que les plans de ce permis montrent une maison mitoyenne de gabarit rez +1 à toiture plate, que celle-ci est composée de deux garages au rez-de-chaussée et d'une habitation à l'étage ;
- considérant que la demande propose la démolition des deux bâtiments sis n°49 et 51 de la rue des Eburons ;
- considérant que ces deux maisons sont intégrées dans un quartier à très haute valeur patrimoniale, qu'elles sont entourées de biens classés ou repris à l'inventaire ;
- considérant que ces 2 bâtiments, même s'ils ont été construits avec soin et avec des matériaux qualitatifs, ne sont pas repris sur la liste de sauvegarde et qu'ils ne possèdent pas de valeur patrimoniale particulière ;
- considérant que même si ces deux constructions font partie de l'histoire du quartier, leur gabarit entraîne une dent creuse dans la perspective de la rue ;

Concernant la reconstruction d'un immeuble de 8 appartements :

- considérant que la demande consiste en la démolition de deux bâtiments afin de reconstruire un immeuble de 8 logements dont le gabarit est d'un rez-de-chaussée + 4 étages + toiture ;
- considérant que la parcelle de gauche (n°53) consiste d'un immeuble de 3 niveaux surplombé d'une toiture à versants, que la parcelle de droite (n°37) consiste d'un immeuble à appartements de 7 niveaux dont 2 niveaux en recul ;
- considérant que le projet projeté se présente comme suit :
- un sous-sol aménagé en parkings (5 places dont 1 P.M.R.) accessible via un ascenseur à voiture, des locaux techniques et 8 caves (1 par logement) ;
 - un rez-de-chaussée avec le hall commun, les locaux vélos/poussettes, poubelles, entretien, un accès à un jardin commun de 87m² et un appartement duplex de 4 chambres ;
 - au 1er étage, l'espace nuit en duplex avec le rez et un appartement 1 chambre ;
 - aux 2ème et 3ème étages un appartement 1 chambre et un appartement 2 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- au 4ème étage, 2 appartements en duplex avec les combles, de respectivement 2 chambres et 3 chambres ;
 - chaque appartement est traversant et possède une terrasse en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit un parking sur une profondeur de 21m, que celui-ci déroge au R.G.B.Q. art. 6 en ce que la limite du parking dépasse les 15m autorisé, que celui-ci déroge également au R.R.U. Titre I art.4 profondeur en ce que la construction en sous-sol doit, soit être recouverte d'une couche de terre arable de 0,60m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol, soit aménagée en terrasse, que dès lors la dérogation au R.R.U. Titre I art.4 profondeur n'est pas acceptable ;
- considérant de plus que le parking déroge au R.R.U. Titre VIII art. 6 nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement en ce que celui-ci ne contient que 5 emplacements au lieu de 8 ;
- considérant que la demande prévoit un local parking vélo au rez-de-chaussée, que celui-ci devrait permettre de compenser le nombre d'emplacements de parcage manquant, que dès lors celui-ci devrait être agrandi et être accessible depuis la rue, que dès lors il y a lieu de revoir le plan d'aménagement du rez-de-chaussée afin de répondre aux dérogations induites par la demande ;
- considérant que la construction de ce parking implique des travaux de fondation conséquents, que ces travaux peuvent avoir des répercussions sur le voisinage et donc sur des bâtiments de valeur patrimoniale importante, que les dégâts engendrés par des travaux de fondation trop lourds peuvent être irréversibles sur les bâtiments voisins ;
- considérant de plus que la construction de ce parking sur une profondeur de 21m est en contradiction avec la qualité de l'intérieur d'îlot planté et verdurisé, que même si la toiture du parking est une toiture verte de type toiture intensive cet aménagement ne permet pas de planter d'arbres et de retrouver la qualité d'un jardin de pleine terre, solution préférable pour la perméabilisation du sol ;
- considérant que le parking pourrait être réduit de +/-3 m en profondeur afin de diminuer l'impact de celui-ci sur l'intérieur d'îlot et de permettre une plus grande surface de jardin en pleine terre ;
- considérant dès lors que réduire de 3m le parking induit la suppression des caves, que celles-ci devront retrouver une place au rez-de-chaussée ou dans les logements ;
- considérant que le projet prévoit également la construction de 5 niveaux + toiture au-dessus du parking ;
- considérant que le volume projeté prévoit des terrasses en façade arrière, que celles-ci dérogent au R.R.U. Titre I art.4 et art.6 en ce que leur profondeur dépasse le profil mitoyen le plus profond de 1,96m et en ce que les garde-corps dépassent le gabarit de toiture ;
- considérant que ces terrasses peuvent entraîner des nuisances en intérieur d'îlot, que même si elles sont en recul de 3,0m de l'axe mitoyen, elles entravent l'intimité des voisins ;
- considérant que celles-ci pourraient être intégrées au volume bâti et ainsi offrir un espace extérieur couvert aux logements ;
- considérant que le but de ces adaptations est de garantir un projet de qualité, s'intégrant au mieux au contexte urbanistique environnant ;
- considérant dès lors que, moyennant les modifications demandées, les dérogations au R.G.B.Q. art.6, R.R.U. Titre I art.6 et R.R.U. titre VIII art.6 sont acceptables ;

Concernant les normes d'habitabilité des logements

- considérant que le projet consiste d'un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée, de 4 étages et d'un niveau de combles aménagés ;
- considérant que les logements répondent aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant que tous les appartements sont traversants, que ceux-ci ont dès lors un aménagement optimal ;
- considérant que le projet prévoit une mixité dans les logements ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que le projet prévoit un local poubelles, un local poussettes et un local vélos permettant d'accueillir 12 bicyclettes ;
- considérant néanmoins que ce local vélo déroge au R.R.U. Titre VIII art.13 en ce que celui-ci n'est pas accessible depuis la voie publique, que l'accès prévu est peu aisé que dès lors la dérogation au R.R.U. Titre VIII art.13 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de prévoir un local vélo accessible depuis la rue ;

Concernant la façade avant

- considérant que la façade projetée prévoit de s'inspirer des matériaux mis en œuvre dans le quartier (brique, pierre bleue) mais également des matériaux peu compatibles avec les qualités patrimoniales comme l'aluminium thermolaqué pour les châssis ;
- considérant que la demande prévoit un oriel du 2ème au 3ème étage surplombé d'un balcon, que celle-ci déroge au R.G.B.Q. art.19 éléments en saillie en façade avant en ce que la profondeur de la bretèche est de 1m alors que celle-ci devrait être de 0,9 m ;
- considérant de plus que cet oriel est trop rigide et trop fermé, qu'un oriel est un espace plus ouvert, y compris sur les côtés et que son but est d'offrir des vues latérales depuis l'intérieur ;
- considérant dès lors que la dérogation R.G.B.Q. art.19 éléments en saillie en façade avant n'est pas acceptable ;
- considérant que même si certains matériaux semblent favorables à une adaptation du bâtiment dans son contexte, l'utilisation de la brique rouge alourdi et densifie la perspective de la rue, le nouveau bâtiment apparaît dès lors comme un bloc d'un gabarit disproportionné, qu'il y a lieu de revoir les matériaux ainsi que les proportions du nouveau volume afin d'harmoniser cette nouvelle construction avec son contexte urbain ;
- considérant de plus que la systématisation et standardisation des baies rigidifie l'ensemble qu'il y a dès lors lieu de revoir le jeu de plein et de vide en façade avant ;
- considérant également qu'il y a lieu de préférer le bois pour les menuiseries en façade avant ainsi que pour la porte de garage ;
- 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 à condition de :

- **retravailler le plan du rez-de-chaussée afin de prévoir un local vélo plus grand et accessible depuis la voie publique ;**
- **d'inclure les terrasses dans le volume bâti ;**
- **retravailler la façade avant et de prévoir d'autres matériaux afin de mieux s'intégrer dans le contexte urbain ;**
- **de réduire le sous-sol de 3m en profondeur en respectant l'article 4 et 13 du R.R.U. Titre I afin de réduire l'impact sur l'intérieur d'îlot ;**
- **retrouver des espaces caves ou rangement au rez-de-chaussée ou dans les appartements afin de compenser la perte des caves en sous-sol.**

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.G.B.Q. art.6 et 19 en ce qui concerne la limite arrière de construction et les éléments en saillie en façade à rue, ainsi que les dérogations au R.R.U. Titre I art.6 et Titre VIII art.6 et 13 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parage et l'accessibilité du local vélos, 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1207/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Quai au Foin 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Urbain Philippe et Levy Franck

Objet / Betreft: démolir un bâtiment (R+2+toiture en pente) et construire un immeuble à appartement de 6 logements (R+5)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2020 - 06/02/2020

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/02/2020

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 :

18

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : quartier Anvers-Yser (n°60-07bis, approuvé le 8/04/1993) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte d'habitat et d'entreprise à caractère urbain au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/01/2020 ;
- considérant que la demande vise à démolir un bâtiment (R+2 + toiture en pente) et construire un immeuble à appartement de 6 logements (R+5) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
 - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93),
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu les 10 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur l'intérêt patrimonial du bâtiment à détruire et sur l'impact de la nouvelle construction, notamment sur l'ensoleillement des parcelles voisines, sur son intégration dans la perspective de la rue, sur la densification de la population et sur l'obstruction des baies présentes sur le mur mitoyen du n°55-57 ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (maison traditionnelle, quai aux pierres de taille) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/01/2020 ;
- vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 14/02/2020;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 15/01/2020 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 31/01/2020;
- considérant que pour le même bien, une demande avait été faite en 2018 pour « rehausser l'immeuble, couvrir la cour, modifier les 2 logements existants et créer 5 nouveaux logements » (F729/2018) ;
- considérant que la commission de concertation du 15/01/2019 avait émis un avis défavorable sur la demande, évoquant notamment la dénaturation de la continuité des 2 maisons n°51 et 53, restées en style traditionnel typique des constructions d'origine du quai au foin et témoins de la présence d'un noyau ancien datant du 17^e siècle ;
- considérant que ce dossier a été classé sans suite, après une demande de retrait de la demande de permis d'urbanisme émanant du demandeur ;
- considérant que le nouveau projet prévoit la démolition de la maison historique existante sur 3 niveaux plus toiture en pente et la construction d'un immeuble de 6 niveaux avec toiture plate, le dernier étant en léger retrait par rapport à la façade avant ;
- considérant que le nouvel immeuble prévoit l'aménagement d'un logement 2 chambres par étage ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'une cour carrée contre la limite mitoyenne gauche et d'une annexe sur le côté droit et sur toute la longueur de la parcelle ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de 5 terrasses en façade avant et une terrasse en toiture de l'annexe en façade arrière ;
- considérant que ces terrasses sont conformes au code civil ;
- considérant qu'en façade avant, un revêtement en pierre bleue de teinte gris clair est prévu en façade avant au rez-de-chaussée ;
- considérant que le reste de la façade est revêtue d'un crépi sur isolant de teinte gris/beige clair ;
- considérant que le dernier étage arbore un revêtement en zinc de couleur gris anthracite ;
- considérant que la porte d'entrée et les châssis prévus sont en PVC de couleur gris anthracite et le seuil des fenêtres en aluminium de teinte gris foncé ;
- considérant que les garde corps des terrasses en façade avant sont en vitre ;
- considérant que les garde corps en façade arrière sont métallique et de couleur noir ;
- considérant que la potale existante en façade avant est conservée ;
- considérant que le RRU n'est pas contraire au PPAS et qu'il y a dès lors lieu d'appliquer les deux règlements cumulativement ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que la construction a une emprise dépassant les $\frac{3}{4}$ de 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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que la construction ne dépasse pas les constructions voisines sur les 2 premiers niveaux, mais qu'à partir du 2^e étage, le bâtiment projeté dépasse nettement le gabarit du voisin de droite ;
- considérant que la façade arrière se situe seulement à 3 m de la limite arrière de la parcelle, et s'élève sur 21 m ;
- considérant qu'à cet endroit, l'îlot est relativement étroit et que ce volume a également un impact sur les habitations situées au quai du chantier ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce que le volume prévu dépasse de 6,25 m la construction voisine la plus basse (n°51) ;
- considérant que le gabarit proposé est beaucoup trop imposant par rapport au n°51 ;
- considérant dès lors que les dérogations aux art. 4. et 6. du titre I. du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 13. en ce que la toiture plate non-accessible de plus de 100 m² n'est pas aménagée en toiture verdurisée ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction dans un îlot densément construit et que l'aménagement d'une toiture verte est important pour favoriser la biodiversité et aider au captage des eaux de pluies ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 16. en ce qu'il n'est pas prévu d'installer une citerne d'eau de pluie ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction dans un quartier fortement imperméabilisé et qu'il est indispensable de prévoir une bonne gestion des eaux de pluies ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre VIII art. 6. et au PPAS art. 12. en ce qu'il ne prévoit aucune place de parking pour 6 logements ;
- considérant que le projet est situé en centre ville, à proximité de nombreux transports en commun, en zone d'accessibilité linéaire « A » ;
- considérant qu'un local vélo est prévu ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 3. en ce que la salle de séjour de l'appartement du rez-de-chaussée ne fait que 16 m² plutôt que 20 ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et qu'une répartition différente des pièces semble réalisable ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le bâtiment concerné par la démolition est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, comme un ensemble avec la maison voisine (n°51) ;
- considérant qu'il s'agissait à l'origine, d'un vaste immeuble ou deux maisons jumelées, de deux niveaux, en style traditionnel du XVII^e siècle, dont le noyau ancien est encore attesté par des ancrs en fleur de lys au 1^{er} étage, des traces de toiture antérieure au pignon du n°51 et une potale datée de 1860 par chronogramme au centre du 1^{er} étage ;
- considérant que deux habitations indépendantes de trois niveaux et trois travées chacune ont été aménagées au XIX^e siècle ;
- considérant que les façades sont néo-classiques, ajourées de baies rectangulaires sur appui saillant et qu'au n° 53, un cimentage d'allure art déco ainsi qu'une large entrée carrossable ont été réalisés selon un permis de 1857 ;
- considérant que son enveloppe constitue l'un des exemples de patrimoine ancien préservé au sein du quartier et forme un ensemble cohérent avec la maison voisine ;
- considérant que ces maisons s'inscrivent dans la perspective des quais au Foin et aux Pierres de Taille, bien que la cohérence des fronts bâtis se caractérise par l'hétérogénéité en termes volumétriques et stylistiques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/03/2020

- considérant que ces qualités patrimoniales devraient être valorisées afin de restituer à l'édifice son authenticité ;
- considérant que la démolition, ou la surhausse, du bâtiment serait à l'origine d'une dent creuse dans la perspective de la rue ;
- considérant que le gabarit proposé pour le nouveau bâtiment est trop imposant par rapport à son voisin direct (n°51) et par rapport aux parcelles du côté opposé de l'îlot ;
- considérant de plus qu'il ne prend pas en considération les baies et la souche de cheminée présente sur le mur mitoyen du voisin de gauche ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be