



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V499/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vilvorde 46 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EUROVEILING

Objet / Betreft: modifier un bâtiment destiné au commerce de gros

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement

1

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional (ZIR n°4 – Pont Van Praet), zone d'activités portuaires et de transports et le long d'un espace structurant au PRAS ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que la demande a été introduite en date du 30/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à modifier un bâtiment destiné au commerce de gros (criée de fleurs) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la chaussée de Vilvorde est une voirie régionale ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en date du 24/11/2020 ;
- considérant que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité a communiqué au collège des bourgmestre et échevins, en date du 26/11/2020, qu'elle n'avait pas de remarque à formuler concernant la demande ;
- vu l'avis du SIAMU du 23/12/2020 ;
- considérant que le bâtiment concerné par la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (réf : 04/PFD/551595 ; C1029/2015) octroyé le 23/12/2016, prorogé à partir du 22/12/2018, et visant à « modifier et étendre un bâtiment existant et abattre 43 arbres » ;
- considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas encore été réalisé dans sa totalité ;
- considérant que la présente demande concerne, en grande partie, la mise en conformité de modifications intervenues par rapport au précédent permis, lors de la mise en œuvre du projet ;
- considérant que le projet entraîne une diminution des superficies plancher de 3647m² par rapport au permis initial (40703m² au lieu de 44350m²) ;
- considérant que le volume du bâtiment principal (salle des acheteurs au cadran et bureaux) reste inchangé ;
- considérant que, au niveau du hall, les zones d'arrivée de marchandises, de déchargement de chariots et de chargement sont réparties différemment, et que l'extension de la zone de déchargement des chariots (blocs K-L) ne comporte qu'un étage (au lieu de 2 prévus dans le permis C1029/2015) ;
- considérant que le commerce situé actuellement au nord du bâtiment (bloc H) sera toujours partiellement démoli, que le restant du bâtiment n'est pas converti en stockage 'Fust magasin' mais garde sa fonction de commerce de gros destiné à des commerces externes ;
- considérant que le nouveau frigo pour les fleurs ainsi que la zone destinée à l'emballage (bloc I) ne sont plus prévus dans cette demande ;
- considérant que le bloc C, destiné actuellement au « Fust magasin » (stockage) et à du commerce dans le futur, n'est plus étendu (bloc C' supprimé) ;
- considérant que le stockage initialement prévu dans le 'Fust magasin' est remplacé par différentes surfaces de stockage réparties dans la nouvelle construction et le bâtiment existant ;
- considérant que des mezzanines seront construites (notamment au-dessus des zones de chargement du bloc F) pour servir de stockage ;
- considérant que le bloc J possède une superficie moins grande que dans le permis initialement accordé et dispose de 2 quais de chargement au lieu de 3 ;
- considérant que les auvents prévus pour les blocs C et J (côté chaussée de Vilvorde) sont supprimés dans la présente demande ;
- considérant que les nouveaux volumes de commerce longeant la chaussée de Vilvorde suivent dans leur gabarit et leurs matériaux le caractère du bâtiment existant ; que les façades sont revêtues des mêmes panneaux métalliques verticaux de différents tons de vert ;
- considérant que les portes et fenêtres sont adaptées aux modifications de volumes des bâtiments ;
- considérant que, bien que l'aspect général des façades du bâtiment reste identique au permis octroyé en 2016, l'absence d'alignement, la variété de styles (avec ou sans auvent, gabarits différents) ainsi que la disparition d'ouvertures, ou leur remplacement par des portes de garage opaques, entraînent une absence de cohérence dans le front bâti ;
- considérant qu'il apparaît que les baies ouvertes déjà aménagées le long de la chaussée de Vilvorde donnent vue sur des lieux de stockage et non sur des vitrines commerciales ;
- considérant que le permis précédent présentait une certaine homogénéité et permettait de restructurer la chaussée de Vilvorde ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant qu'en ce moment, en l'absence de demande pour l'occupation de commerces à cet endroit, le demandeur prévoit de placer un bardage sur le bâtiment C, identique à celui du bloc voisin, afin d'améliorer l'aspect esthétique du bâtiment ;
- considérant que cela n'exclut pas la possibilité de prévoir, dans le futur, une extension à cet endroit permettant de réaliser un front bâti continu et dynamique, comprenant des ouvertures et des vitrines commerciales ;
- considérant que, afin de pouvoir mettre en œuvre le permis précédent ainsi que le schéma directeur visant à la modification du tracé de l'avenue des Croix de Guerre, un échange de terrains avait été réalisé entre la Ville de Bruxelles et la Société Euroveiling ;
- considérant que cet échange de parcelles a permis de régler des problèmes d'empiètement entre Euroveiling et la Ville (un terrain de foot de la Ville débordait sur la parcelle d'Euroveiling et le parking d'Euroveiling se trouvait partiellement sur la propriété de la Ville) ;
- considérant de plus que la forme des parcelles, initialement arrondies, a été revue afin qu'elles soient plus exploitables ;
- considérant que cet échange avait permis d'envisager la construction d'un nouveau bâtiment le long de la chaussée de Vilvorde, dans la continuité des bâtiments existants (Bloc J) ;
- considérant que ce bâtiment est situé dans le périmètre de la ZIR n°4, pour laquelle une étude visant à l'élaboration d'un Masterplan est en cours ;
- considérant que la société Euroveiling est associée à chaque phase de l'étude, afin de garantir l'intégration urbaine du site d'Euroveiling dans le nouveau quartier et de permettre la cohabitation des différentes fonctions ;
- considérant que le Bloc J, qui n'a pas encore été réalisé, ne dispose pas de fonction précise ;
- considérant qu'il serait préférable de revoir le projet de construction à cet endroit afin de réaliser un aménagement concerté et intégré, respectant les lignes directrices du Masterplan ;
- considérant que, suite aux premières conclusions de l'étude, l'îlot de la ZIR n°4 dans lequel s'intègre la partie de terrain d'Euroveiling où est prévu le Bâtiment J, comprendrait une école, une crèche, des logements et d'éventuelles activités économiques ;
- considérant dès lors que l'implantation d'autres fonctions que des activités économiques est possible, voire même souhaitable, sur la partie du terrain d'Euroveiling présente au sein de la ZIR afin de créer un front « habité » le long de la chaussée de Vilvorde ainsi qu'un îlot urbain composé de projets compatibles et intégrés, et de faciliter ainsi une meilleure transition avec la mixité d'activités et la diversité de gabarits attendues au sein de la ZIR ;
- considérant également que des gabarits au-delà du rez-de-chaussée sont envisageables ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de réserver la décision quant à l'aménagement du bâtiment J ;
- considérant que l'aménagement des abords est également revu pour s'adapter aux transformations apportées ;
- considérant que le nombre d'emplacements de parking reste inchangé (198 places) ;
- considérant que l'augmentation du nombre de portes de garage, prévues principalement dans les façades côté chaussée de Vilvorde, implique la multiplication des accès aux bâtiments pour les camions et donc l'augmentation de flux de véhicules lourds au sein du site ;
- considérant qu'il serait opportun de rationaliser ces flux et accès aux quais de livraison afin de limiter les nuisances sonores, paysagères et environnementales (dont l'imperméabilisation du sol) ;
- considérant que l'entrée au site se fait toujours par la chaussée de Vilvorde et la sortie par la rue Général Biebuyck (à proximité du carrefour avec la chaussée de Vilvorde); que l'accès actuel au niveau de l'avenue des Croix de Guerre est fermé aux voitures et uniquement accessible aux services de secours et aux piétons ;
- considérant toutefois que la sortie des camions doit être maintenue au même emplacement que ce qui était prévu dans la demande de permis de 2015, et non déplacée à l'endroit de l'accès pour les services de secours (situé à proximité du carrefour avec la rue Général Michel) ;
- considérant que de nouveaux arbres sont plantés sur la parcelle, notamment le long de la limite parcellaire avec le terrain qui a fait l'objet de l'échange de parcelles avec la Ville ;
- considérant que 2 zones d'espaces verts sont aménagées à l'endroit où était prévue l'extension du bloc C ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que d'autres espaces verts avec plantation d'arbres sont prévus à côté du bloc H, grâce à la modification de l'aménagement du nouveau parking ;
- considérant que, contrairement à la demande C1029/2015, une partie de la bande verte existante le long de la rue Général Biebuyck est conservée ; que seule la partie nécessaire à la rotation des camions est supprimée ;
- considérant qu'une haie de 3m de haut sépare le terrain de toutes les parcelles voisines ;
- considérant que des mesures sont prévues pour la prise en charge des eaux de pluies ;
- considérant qu'un bassin de 83 m³ est prévu pour la récupération des eaux pluviales ;
- considérant que les eaux pluviales du bloc J et de ses abords sont acheminées vers un bassin d'orage aérien de 102 m³, après passage par une station d'épuration ;
- considérant que ces aménagements permettent d'améliorer la perméabilité du site et la gestion des eaux pluviales ;
- considérant cependant que cette amélioration de la perméabilité n'est pas considérable (taux d'imperméabilisation de 88,3% au lieu de 89,3% précédemment) ;
- considérant que les espaces non-bâties sont majoritairement dédiés aux circulations et au stationnement ;
- considérant que les circulations piétonnes apparaissent comme inexistantes au sein du site d'Euroveiling ;
- considérant que seuls quelques espaces résiduels sont aménagés en des parterres ne présentant que peu d'intérêt pour la biodiversité (graminées, haie monospécifique taillée au cordeau, bassin d'orage/noue juste enherbée et ne captant que les eaux du nouveau bâtiment) ;
- considérant que les quelques arbres prévus le long de la limite parcellaire avec l'îlot de la ZIR n°4, qui prévoit d'installer à cet endroit une école, ne sont pas suffisants pour recréer un cadre paysager agréable ;
- considérant que la parcelle se trouve dans une zone à risques d'inondations ;
- considérant que, ces dernières années, la question de la gestion des eaux et de la lutte contre les îlots de chaleur urbains est devenue plus prégnante ;
- considérant qu'il est important de mener une réflexion plus profonde concernant les aménagements paysagers du site et son impact environnemental ;
- considérant par exemple qu'il serait intéressant d'envisager la possibilité de végétaliser les toitures plates et/ou d'y installer des panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- 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 :

- **exclure le bâtiment J de la demande, en attente du Masterplan qui est en cours d'élaboration pour la ZIR n°4, et prévoir provisoirement un aménagement verdurisé de cette zone ;**
- **conserver la sortie des camions prévue dans le permis C1029/2015, et ne pas prévoir d'entrées ni de sorties de camions à proximité du carrefour avec la rue Général Michel ;**
- **revoir l'aménagement paysager du site (principalement au droit de la limite mitoyenne gauche), prévoir des circulations piétonnes, diminuer les surfaces imperméables, et envisager la possibilité de végétaliser les toitures plates et/ou d'y installer des panneaux solaires ou photovoltaïques.**

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H374/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1926 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BTS - S.A.

Objet / Betreft: construire un immeuble mitoyen de 4 appartements, avec un parking sous-terrain, rez + deux niveaux et toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/05/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/11/2020;
- considérant que la situation actuelle et de droit est l'usage du terrain pour le stationnement de véhicules (au nombre maximum de 25) pour la vente de véhicules d'occasion ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble mitoyen de 4 appartements ;
- considérant qu'il est prévu de réaliser 4 logements dont 1 de 1 chambre, 2 de 2 chambres et 1 de 3 chambres ;
- considérant que les livings sont orientés côté jardin au sud-ouest ;
- considérant que suite aux derniers compléments introduits, seul le rez-de-chaussée dispose d'un espace extérieur, le jardin, et que les 3 autres logements n'ont ni terrasse ni balcon ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de R+2 niveaux avec une toiture à versants ;
- considérant qu'il est prévu un volume en annexe au rez qui n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de seulement 4 emplacements de parking en sous-sol, dont 2 pour personnes à mobilité réduite, et que ce sous-sol est accessible par un ascenseur à personnes et un ascenseur à voiture et que ce dernier est implanté en zone de jardin ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) articles 73 et 74 (saillies autorisées) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 10/11/2020 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 03/12/2020 repris en annexe ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU en date du 17/11/2020 ;
- vu l'avis du SIAMU du 29/12/2020 repris en annexe ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 12 : aménagement des zones de jardins : en ce que le projet prévoit un ascenseur de voiture en zone de jardin ;
- considérant que le bâtiment est implanté le long de la Chaussée d'Haecht mais que l'accès en voiture au parking est prévu par le chemin de Woluwe Saint-Etienne qui se trouve en fond de parcelle ;
- considérant qu'il s'agit d'un garage souterrain de seulement 4 voitures ;
- considérant le point 11 de l'avis du SIAMU qui précise que l'ascenseur à voiture représente des dangers potentiels d'utilisation et poserait des problèmes pour une intervention pour feu de véhicule en milieu confiné ; que le SIAMU précise que le parking devrait être équipé d'un système d'extinction automatique de type sprinklage résidentiel, et que ce système doit être entretenu annuellement ;
- considérant l'ampleur de tous ces dispositifs qui se répercutent sur seulement 4 logements ;
- considérant que le chemin de Woluwe Saint-Etienne est repris dans le projet des chemins et sentiers de Haren mené par la Ville de Bruxelles, qu'il est à considérer comme une voie d'accès rapide pour les cyclistes ;
- considérant que l'implantation d'un accès à un parking est préjudiciable au développement de cette voie d'accès pour cycliste dont le début de la voirie est déjà classé rue cyclable donc à priorité cycliste ;
- considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable, et qu'il y a lieu de prévoir plutôt un accès depuis la chaussée d'Haecht et de verduriser la parcelle du côté du chemin de Woluwe Saint-Etienne ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 6 : concernant la hauteur de la toiture en construction mitoyenne, en ce que le projet a sa façade arrière 77,1cm plus haut que le voisin gauche, c'est-à-dire le voisin le plus grand à cet endroit ;
- considérant qu'aucune dérogation n'a été sollicitée sur cet article ;
- considérant qu'il est possible de modifier le projet pour respecter cette prescription ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que le projet déroge au RB : article 73, concernant les balcons, dont les prescriptions sont applicables aux bretèches, en ce que la saillie est établie à une hauteur de moins de 3m depuis le niveau du trottoir ;
- considérant que l'architecte auteur de projet se justifie en expliquant s'être conformé aux prescriptions du RRU Titre I article 10 concernant les saillies sur la façade à rue ;
- considérant la largeur du trottoir de 1m55 et la zone de stationnement le long de celui-ci de +/- 3m70 de large ;
- considérant néanmoins l'ombre portée que ces oriels vont occasionner sur le logement en rez-de-chaussée ;
- considérant que ces oriels débordant sur le trottoir affectent le volume et la perception de l'espace pour les piétons ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de modifier le projet ;
- considérant que le projet déroge au RB : article 74, concernant les bretèches, en ce que les saillies dépassent le gabarit limite et est donc trop près des axes mitoyens ;
- considérant que l'architecte auteur de projet se justifie en expliquant s'être conformé aux prescriptions du RRU Titre I article 10 concernant les saillies sur la façade à rue ;
- considérant néanmoins la grande largeur de la parcelle de 12m ;
- considérant qu'il est possible de modifier le projet pour respecter cette prescription de gabarit limite ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet, afin de ne pas déroger au RB : article 74 (concernant les bretèches), présente des ouvertures sur les faces latérales des bretèches ;
- considérant que certaines ouvertures latérales sont proches des limites mitoyennes ;
- considérant qu'il y a lieu dès lors de modifier les bretèches afin de marquer une distance d'au moins 1m90 par rapport à la limite mitoyenne ou de supprimer ces fenêtres proches des limites mitoyennes ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre IV article 6 : porte d'entrée : en ce que la différence indiquée en coupe entre le niveau intérieur et le niveau du trottoir est de 15cm, qu'il devrait y avoir une marche mais qu'elle n'est pas précisée en plan ;
- considérant qu'aucune dérogation n'a été demandée pour cet article et qu'aucune dérogation ne peut être accordée concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de modifier le projet pour se conformer à cet article ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre IV article 10 : en ce que l'aire de rotation prévue devant les portes intérieures d'accès au logement est insuffisante, elle est de seulement 145cm au lieu du minimum de 150cm ;
- considérant qu'aucune dérogation n'a été demandée pour cet article et qu'aucune dérogation ne peut être accordée concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- considérant que le projet est modifiable pour respecter cette prescription ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre IV article 11 : en ce que un ascenseur est prévu et doit alors répondre aux prescriptions pour les PMR, or le pallier d'ascenseur au R-1 et R+3 l'aire de rotation est de 145cm au lieu de 150cm ;
- considérant en outre que dans la cage d'ascenseur constitué par sa trémie et ses paliers, il n'y a pas les dimensions suffisantes pour intégrer la cabine de 140cm sur 110cm, la machinerie, et l'aire de rotation de 150cm ;
- considérant qu'aucune dérogation n'a été demandée pour cet article et qu'aucune dérogation ne peut être accordée concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- considérant que le projet est modifiable pour respecter cette prescription ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant l'ensemble des modifications qui seraient nécessaire pour que le projet soit conforme au RRU et au RB ;
- considérant aussi qu'il serait plus souhaitable que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
- considérant que de ces modifications résulteraient la création d'un nouveau projet ;
- 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 tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à condition :

- de prévoir un accès au garage en façade avant et revoir l'aménagement des logements ;
- de prévoir des matériaux pérennes et durables (type brique) pour la façade avant ;
- de prévoir un espace extérieur pour chaque logement ;
- de se conformer au titre IV du RRU.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V435/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Verdun 336 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Jacqueline Deckers

Objet / Betreft: remplacer les châssis et réduire une baie en façade avant (travaux déjà réalisés), remplacer la toiture et la cheminée, placer une brique collée sur isolant pour la façade avant, et supprimer le balcon pour réaliser un auvent marquise

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à : remplacer les châssis bois par du pvc, réduire une baie en façade avant, remplacer la toiture et la cheminée, placer une brique collée sur isolant d'une épaisseur totale de 16cm pour la façade avant, et supprimer le balcon en façade à rue pour réaliser un auvent marquise ;
- considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03 au 17/12/2020 pour les motifs suivants:
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale dont l'année de construction est incertaine - vers 1925 - que les archives n'ont pas de demandes antérieures ;
- considérant que le logement s'organise comme suit : un sous-sol de 3 caves, le living et la cuisine au rez-de-chaussée, deux chambres et une salle-de-bain au premier, un studio au dernier étage sous toit ;
- considérant que cette maison fait un ensemble avec le n°338 à gauche, c'est-à-dire une maison jumelle en miroir, malgré que les châssis y soient différents ;
- considérant que les nouveaux châssis au premier ne suivent pas le cintrage des baies ;
- considérant que ces 2 maisons jumelles sont reprises au patrimoine rural de Haren comme ensemble de maison néoclassique ;
- considérant qu'un poteau d'éclairage et un poteau de signalisation se trouvent devant la façade à quelques centimètres ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 6 : volume : en ce que la toiture rénovée va dépasser les toitures voisines, la toiture de gauche au numéro 338 étant actuellement alignée mais la nouvelle toiture, isolée par l'extérieur, sera plus haute de 22cm ;
- considérant que la dérogation est acceptable, qu'elle permet la mise en place d'une isolation répondant aux normes de confort et d'isolation actuelle, et que ce dépassement de 22cm n'est pas de nature à gêner les voisins ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre I Chapitre 3 Article 10 saillie : où il est autorisé 12cm de saillie au maximum sur les premiers 2m50 ; et que la demande vise 16cm de complexe, soit 12cm d'isolation et une finition en briquettes collées de 4cm ;
- considérant que le placement de ce complexe d'isolation avec briquettes collées masquerait la façade d'origine avec son sous-bassement, ces angles en pierres, ces linteaux en fontes, son balcon de pierre bleue ;
- considérant que ce changement d'aspect de la façade modifierait l'ensemble architectural avec le numéro 338 (voisin de gauche) repris au patrimoine rural de Haren ;
- considérant que le projet se situe le long d'un alignement de droit, décrété par un Arrêté Royal du 26.06.1913 - largeur décrétée : 12 m ;
- considérant qu'une partie de la façade existante est déjà en deçà de l'alignement de 10cm faisant une saillie sur toute la hauteur de l'immeuble ;
- considérant que ce type de saillie n'entre pas dans les types autorisés par le Règlement sur les Bâtisses, article 64 ;
- considérant néanmoins que l'article 189 du C.O.B.A.T. est d'application en ce qui concerne la partie ancienne du bâtiment située en avant de l'alignement ;
- considérant que la demande n'est dès lors pas conforme ni au RRU, ni à l'alignement de droit, ni au RB ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable, et qu'il y a lieu de maintenir la façade en l'état afin de respecter le patrimoine rural de Haren, et de respecter l'alignement ;
- considérant que la demande inclus la pose d'un auvent moderne avec tubes d'aluminium pour la porte d'entrée ;
- considérant que cet auvent vient remplacer dans la demande le balcon en pierre bleue ancien qui surplombe la porte d'entrée ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que cet auvent moderne ne s'accorde pas aux caractéristiques néo-classiques de l'ensemble composé par les façades du n°338 et 336 ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de retirer l'auvent de la demande ;
- considérant que la demande inclus la mise en conformité du remplacement des châssis en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanche, avec maintien de la division apparente des châssis originaux mais avec suppression du cintrage pour les 2 châssis au premier niveau ;
- considérant qu'il s'agit d'un arc surbaissé et que l'absence de cintrage est peu visible ;
- considérant que la plupart des immeubles dans la rue présentent des châssis en pvc ou en aluminium ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant néanmoins que la fenêtre au premier étage a sa baie modifiée par l'ajout d'une allège, que cette allège supprime l'accès au balcon ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer cet allège afin d'accéder au balcon ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre II Chapitre 3 Article 10 : éclairage naturel : car la situation est non conforme dans les pièces à vivre au rez et au premier ;
- considérant qu'il s'agit de la situation d'origine et que la demande ne vise pas à modifier les baies des pièces habitables ;
- considérant que cette dérogation est acceptable, elle résulte de la situation de droit à une époque où les normes étaient différentes ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **maintenir la façade à rue existante, et de retirer de la demande le complexe d'isolation en façade à rue, quitte à proposer une isolation par l'intérieur,**
- **maintenir le balcon en pierre bleue surplombant la porte d'entrée,**
- **supprimer l'allège au premier étage afin de pouvoir accéder au balcon,**
- **retirer de la demande l'auvent en profils d'aluminium,**
- **maintenir la corniche existante qui est dans la continuité du numéro 338,**
- **lors du prochain remplacement des châssis et porte d'entrée, prévoir des châssis en bois en façade avant respectant le cintrage des baies.**

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 RRU Titre I article 6 : volume : en ce qui concerne le dépassement de 22cm en hauteur de la toiture par rapport au voisin gauche le plus haut (n°338), et au RRU Titre II Chapitre 3 Article 10 : éclairage naturel : en ce qui concerne les pièces à vivre existantes au rez-de-chaussée et au premier niveau, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S604/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stéphanie 3 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Saida Chellai

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements de 4 à 3, démolir une partie des annexes au rez-de-chaussée construites sans permis ainsi que l'annexe condamnée située à l'entresol, supprimer les antennes paraboliques en façade et réaménager la toiture plate de l'annexe en toiture végétalisée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements de 4 à 3, démolir une partie des annexes au rez-de-chaussée construites sans permis ainsi que l'annexe condamnée située à l'entresol, supprimer les antennes paraboliques en façade et réaménager la toiture plate de l'annexe en toiture végétalisée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la parcelle est située le long du chemin de fer ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.) en date du 01/12/2020 ;
- vu l'avis de la S.N.C.B. du 09/12/2020 repris en annexe ;
- considérant que la demande vise la transformation et la division de l'immeuble en 3 logements ;
- considérant que dans la situation de fait, l'immeuble est divisé en 4 logements ;
- considérant que l'existence régulière de 2 logements est confirmée par l'historique des compteurs Sibelga qui mentionne la présence de 2 compteurs d'électricité et 2 compteurs de gaz, placés avant le 1^{er} décembre 1993 ;
- considérant que le projet prévoit de modifier la répartition des logements comme suit :
 - rez-de-chaussée : appartement 2 chambres avec jardin de 39,99 m² ;
 - 1^{er} étage : studio de 24,65 m² avec cuisine, salle de douche et terrasse en façade avant ;
 - 2^{ème} étage : appartement 2 chambres ;
- considérant que le projet prévoit de démolir une partie des annexes construites illégalement au rez-de-chaussée ainsi que l'annexe situé à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- considérant que le projet induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce qu'il maintient l'annexe située le long du mitoyen droit et que cette dernière, dépasse les $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle ;
- considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;
- considérant en outre, que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) en ce que la zone pour vélos/poussettes prévue dans le hall d'entrée n'est pas suffisamment grande pour créer un minimum d'un emplacement par logement ;
- considérant néanmoins que le bâtiment est existant ; que par rapport à la situation existante le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement au rez-de-chaussée ; que celui-ci bénéficie d'un jardin de 35,99m² ;
- considérant que les logements projetés répondent aux attentes actuelles en matière de confort ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit diverses transformations ;
- considérant que le projet prévoit de créer des caves privatives au sous-sol et un local de 1,12m² permettant d'entreposer les ordures ménagères au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en vue de se conformer au R.R.U., Titre I, art.10 (éléments en saillie sur la façade à rue), le projet prévoit de retirer les antennes paraboliques en façade à rue ;
- considérant que le projet prévoit de réaménager la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée en toiture végétalisée de type semi-extensive ;
- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ;
- considérant qu'il y aura lieu de prévoir du bois lors du prochain remplacement de châssis ;
- 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 :

- prévoir du bois lors du prochain remplacement de châssis ;

Les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et Titre II, art.17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C742/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Chevalerie 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Silvia Schellhorn

Objet / Betreft: transformer avec changement de destination une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 2 logements (un duplex et un triplex); étendre le volume au premier étage; créer deux terrasses sur les toitures plates au premier et deuxième étage en façade arrière; transformer la façade du rez-de-chaussée; remplacer les châssis par des châssis en bois; (travaux réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement 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.) ;
- 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 d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date 12/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à transformer avec changement de destination une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 2 logements (un duplex et un triplex); étendre le volume au premier étage; créer deux terrasses sur les toitures plates au premier et deuxième étage en façade arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

transformer la façade du rez-de-chaussée; remplacer les châssis par des châssis en bois (travaux réalisés) ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares...
(hauteur sous plafond) ;
dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours);
dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares...
(menuiseries) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les terrasses du bien et l'importance du respect du Code Civil;

En ce qui concerne l'historique du bâtiment :

- considérant qu'au regard de la dernière situation de droit (1908), que la maison était utilisée comme suite : un magasin au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages ; ce permis prévoyait aussi une nouvelle devanture commerciale ;
- considérant que le magasin au rez-de-chaussée était accessoire au logement (les espaces communiquaient) ;
- considérant que le commerce a été transformé en restaurant avec une extension au rez-de-chaussée (1967) ;
- considérant depuis, que sans autorisation la maison a subi les transformations suivantes :
- le commerce au rez-de-chaussée a été remplacé par un logement en duplex avec le sous-sol ;
- 2 autres logements ont été aménagés aux étages ;
- la véranda au rez-de-chaussée a été démolie au profit d'un volume à toiture plate ;
- une petite extension a été construite au 1er étage ;
- la façade du rez-de-chaussée a été transformée ;
- les châssis ont tous été remplacés par des châssis en PVC tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (c858/2016) a été refusée en date du 19/04/2018, ayant pour objet « transformer avec changement de destination une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 3 logements (1 duplex 1 ch., 1 app. 1 ch. et 1 duplex 2 ch.), transformer la façade du rez-de-chaussée, remplacer les châssis en façade avant par des châssis en pvc blanc, étendre le volume au 1er étage et aménager 2 terrasses sur les toitures plates aux 1er et 2ème étages en façade arrière (travaux réalisés) ; »

En ce qui concerne la division :

- considérant que le projet prévoit la division de la maison en 2 unités de logements ;
- considérant que le demandeur n'a pas prouvé que la division a été réalisée avant le 1er décembre 1993 ;
- considérant que les recommandations du Collèges relatives à la division d'une maison unifamiliale sont d'application ; qu'il y a lieu de tendre à les respecter ;
- considérant que le projet vise à aménager un premier logement (sous forme de duplex) comprenant le sous-sol et le rez-de-chaussée ; qu'un deuxième logement (sous forme de triplex) est prévu ; qu'il comprend les 1er, 2ème, 3ème étages et l'étage sous toiture ;
- considérant que le premier logement induit une dérogation au RRU, Titre II normes d'habitabilité des logements, article 3 relatif aux superficies minimales ;
- considérant que le salon présente une superficie de 13,6m² ;
- considérant que la dérogation est acceptable en ce que le logement s'intègre dans un bâtiment existant à caractère néoclassique ; que la destruction du mur séparant le salon de la salle à manger engendrerait la perte des pièces en enfilades ;
- considérant que le logement présente également une dérogation au RRU, Titre II normes d'habitabilité des logements, article 4 relatif à la hauteur sous plafond (des locaux habitables) ;
- considérant que le projet déroge également au RGBQ, article 13 relatif à la hauteur sous plafond ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que le dressing et la salle de bain prévus au sous-sol présentent respectivement 2m30 et 2m09 de hauteur sous plafond ;
- considérant que des dérogations peuvent être octroyées si elles sont minimales et ne compromettent ni les normes d'habitabilité, ni le bon aménagement des lieux ;
- considérant que lors du traitement du dossier initial (c858/2016) il avait été conclu que la maison pouvait être divisée en 2 unités de logement, mais à partir du rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de revoir la division du bien ;
- considérant que le logement en triplex (la cuisine) déroge également au RRU, Titre II normes d'habitabilité des logements, article 10 relatif à l'éclairage naturel ;
- considérant que la dérogation est minimale en ce que l'éclairage naturel est de 2,3m² au lieu de 2,7m² ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, qu'il y a lieu de tendre à respecter le RRU ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne la modification de volume :

- considérant que le projet vise à mettre en conformité la démolition de la véranda au rez-de-chaussée et la reconstruction d'un volume à toiture plate ; ainsi que la mise en conformité du petit volume situé au 1er étage ;
- considérant que ces 2 volumes répondent aux prescriptions du R.G.B.Q., en ce qui concerne la profondeur de construction ;
- considérant que le projet prévoit aussi la mise en conformité de 2 terrasses au 1er étage et au 2ème étage ;
- considérant que l'aménagement de ces terrasses induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 en ce que le projet prévoit des garde-corps ;
- considérant que les garde-corps permettent de créer une terrasse sécurisée, et donc un espace privatif extérieur pour le triplex ;
- considérant que les terrasses sont construites avec un recul de 60cm afin d'éviter d'avoir des vues directes sur les biens contigus ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 est acceptable ;

En ce qui concerne la zone de cour et jardin :

- considérant que la zone de cour et jardin est également transformée par la perméabilisation d'une partie de la zone ;
 - considérant que la superficie totale de la zone est de 57.1m² ;
 - considérant que 30,8m² sont perméabilisés par le rajout d'une dalle ;
 - considérant que cela entraîne une dérogation au RGBQ article 26 relatif aux cours ;
-
- considérant que l'article 26 prévoit que la surface comprise entre la limite arrière de construction définie par les articles 6, 7 et 8 et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30 % par des matériaux imperméables de revêtement de sol (cimentage, dallage ou autre) ;
 - considérant que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de recréer une surface imperméable à la place de la dalle ;

En ce qui concerne l'esthétique des façades avant et arrière :

- considérant que la façade du rez-de-chaussée a été transformée sans autorisation ;
- considérant que malgré des interventions multiples, cet édifice d'allure néoclassique a conservé une certaine valeur d'accompagnement au sein du quartier, il n'en reste pas moins que le rez-de-chaussée à rue a subi plusieurs transformations, qui n'ont eu pour effet que de déstructurer la cohésion initiale de la composition ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que les menuiseries ont été remplacées au rez-de-chaussée par des fenêtres à petits bois d'allure vernaculaire alors qu'aux étages, ces dernières ont conservé des divisions proches de celles d'origine ; ces travaux ont pour effet de créer une rupture entre le bel-étage et les niveaux supérieurs, les 2 fenêtres n'étant plus alignées sur les baies des étages ; cette rupture est d'autant plus visible que le niveau de bel étage est actuellement séparé des niveaux par une allège particulièrement importante, résultant de l'obturation des deux baies d'entresol ;
- considérant que les baies ont été obstruées par du ciment peint en jaune ;
- considérant que le projet prévoit de peindre cette partie en blanc ;
- considérant de plus, que toutes les menuiseries, façades avant et arrière, ont été remplacées par des menuiseries en PVC ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries par des menuiseries en bois de ton naturel en façade avant ;
- considérant que pour le rez-de-chaussée le projet prévoit de créer deux grandes baies vitrées avec une imposte fixe au-dessus de chaque baie ;
- considérant que les châssis en façade arrière induisent une dérogation au RGBQ, article 21 relatif aux menuiseries ;
- considérant par ailleurs, que la façade arrière a également subi des transformations dont le traitement réalisé pour l'extension en façade arrière qui ne s'intègre pas à la composition de la façade arrière et le remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de remplacer les châssis en PVC par du bois comme en façade avant ;
- considérant que la façade avant a été peinte en jaune sans qu'un permis d'urbanisme ne soit délivré ;
- considérant que le projet prévoit de peindre la façade en blanc ; qu'il y a lieu de prendre un blanc présentant le RAL9001 ;
- considérant pour rappel, qu'il s'agit d'un bien d'inspiration néoclassique, construit avant 1932 ; qui se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- 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 :

- revoir la division du bien en créant deux duplex (à partir du rez-de-chaussée) ;
- prévoir des menuiseries en bois, également en façade arrière, reprenant les divisions et les profils des châssis d'origine ;
- prévoir un blanc avec un code RAL9001 ;
- recréer une surface imperméable dans le jardin à la place de la dalle conforme au RGBQ art. 26 ;
- étudier la possibilité de requalifier la façade avant en réalisant un sondage au niveau du faux plafond de l'entrée ;
- de remplacer, si possible, l'imposte murée par une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée

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

Les dérogations au RRU, Titre I article 6 et Titre II articles 10 et 3 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1270/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Reper-Vreven 103 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Mangabu Tshivadi

Objet / Betreft: démolir une extension arrière affectée à un dépôt/imprimerie (démolition déjà réalisée) et à construire à sa place un bâtiment en fond de parcelle à destination de 4 logements et à maintenir l'immeuble de rapport à front de voirie ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/12/2019;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à démolir une extension arrière affectée à un dépôt/imprimerie (démolition déjà réalisée) et à construire à sa place un bâtiment en fond de parcelle à destination de 4 logements et à maintenir l'immeuble de rapport à front de voirie ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 et jusqu'au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogations au Titre I du RRU, à l'art.6 1° et 2° (toiture - hauteur), à l'art.4§1 (profondeur) et article 13 (zone perméable) ainsi qu'à la prescription 0.6 du PRAS (intérieur d'îlot) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique portant essentiellement sur la construction en intérieur d'îlot et ses conséquences, entre autre, sur l'impact visuel et la perte d'ensoleillement de leur bien ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- vu l'avis du SIAMU daté du 04/01/2021 et référencé C.2020.0723/1/APB/vh visant un avis défavorable au motif que les deux des logements projetés au rez-de-chaussée n'ont pas une deuxième possibilité d'évacuation (conformément au point 2,2 de l'annexe 2/1 de la réglementation A) ;
- considérant que la description de la situation existante fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - la rue Reper-Vreven est bordée d'immeubles entre mitoyen, de gabarit moyen de R+1 à +2, affectés à du logements, commerces, équipements ;
 - la forme de la parcelle concernée par la demande est caractérisée par son développement en intérieur d'îlot
 - la parcelle concernée par la demande s'inscrit à l'alignement en front de voirie sur une largeur de 7 mètres, s'étend le long du mitoyen gauche du n°105 sur une profondeur de +-78mètres, et le long des mitoyens droits et du n°101 sur une profondeur de 22.50m et une largeur de 5 mètres et du n° n°99 sur une profondeur de 17 mètres, le fond de la parcelle est bordée d'un mur de clôture avec un établissement scolaire ;
 - la parcelle est fortement minéralisée alors que les jardins des maisons voisines à l'Est (n°99 et n°101) sont verdurisés et plantés d'arbres;
 - le profil des constructions mitoyennes révèle que le gabarit du bâtiment situé à gauche est légèrement plus haut et occupe la profondeur de la parcelle à +-1.50m du fond de parcelle et que le bâtiment de droite est plus bas et de profondeur égale à la construction en front de voirie;
 - la situation existante de droit est validée par un permis d'urbanisme délivré en 1959 (TP 1111/60) autorisant la construction d'un immeuble à front de voirie comprenant 3 logement répartis à chaque niveaux depuis le rez au +2, ainsi qu'une extension arrière comprenant un entrepôt /imprimerie bordant un jardin pleine terre d'une profondeur de 1.50m jusqu'à la limite mitoyenne arrière ;
 - les gabarits autorisés indiquent un immeuble à front de voirie s'élevant sur 3 travées du rez-de-chaussée au +2 recouvert par un toit plat, une extension arrière occupant toute la largeur de la parcelle limitée à un rez-de-chaussée recouvert d'un toit plat, d'une entrée carrossable latérale recouverte d'une verrière et la construction d'un niveau sur le toit plat de l'extension jouxtant le jardin sis au fond de la parcelle ;
 - ce permis d'urbanisme indique l'implantation du dépôt sis en fond de parcelle à une distance de 4 mètres depuis la façade arrière du bâtiment à rue et à 2 mètres du mur de clôture du fond de la parcelle ;
 - l'analyse de la situation existante de fait relevée d'après les ortho photoplans indique que le volume de l'entrepôt/imprimerie a été démoli depuis +-1987 et qu'une aire de stationnement de véhicules en plein air existerait depuis +-2004 ;
 - la situation existante de fait relève que les vestiges de cet ancien entrepôt sont constituées de fondations, de poutres, de poteaux et de quelques murs en briques subsistant à l'arrière ;
- considérant que la demande vise exclusivement le fond de la parcelle anciennement occupée par le volume de l'entrepôt/imprimerie, excluant l'immeuble à front de voirie et son extension arrière limitée au rez-de-chaussée sur une profondeur de 19.45m à partir de l'alignement ;
- considérant que la démolition de l'entrepôt implanté en fond de parcelle et son réaménagement en aire de stationnement en plein air a été exécuté sans autorisation avant 1992 alors que ces actes et travaux étaient soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant que les vestiges subsistant de l'ancien entrepôt/imprimerie ne peuvent constituer l'amorce d'une restauration du volume anciennement autorisé, vu leur état de dégradation ils devront dès lors être démolis ;
- considérant que le projet vise dès lors une nouvelle construction en intérieur d'îlot et non une remise en état des lieux ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que le programme visé par la demande consiste à construire un volume en fond de parcelle et de créer 4 nouveaux logements, dont 2 studios et 1 appartement (2ch) situés au rez-de-chaussée à destination de PMR et un appartement (2 ch.) au +1 ;
- considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :
 - démolir les vestiges subsistants de l'ancien entrepôt/imprimerie ;
 - construire de nouvelles fondations en sous-sol ;
 - couler une nouvelle dalle isolée sur sol ;
 - ériger de nouveaux murs s'élevant sur la partie latérale gauche et contre la limite mitoyenne droite ;
 - une cage d'escalier contre la façade arrière du bâtiment à rue ;
 - construire une passerelle entre la cage d'escalier et l'accès au +1 projeté ;
 - installer des claustras en bois autour de la cage d'escalier et le long de la passerelle ; ainsi qu'une ra
 - créer des jardins privés pour chacun des 3 nouveaux logements au rez-de-chaussée ;
 - créer une terrasse latérale au +1 sur le toit plat du volume latéral droit ;
 - aménager un hall d'entrée distribuant les 3 logements sis au rez ;
 - installer 4 coupoles sur le toit plat du rez latéral droit et y aménager une toiture verte ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U Titre I et plus précisément les articles 4&1 2°a) et §2) (profondeur de construction), l'art 6§1° et 2° (hauteur de construction) et art. 13 (maintien d'un zone perméable) ;
- considérant que le projet prévoit une profondeur de construction hors sol dépassant les $\frac{3}{4}$ de profondeur du terrain, dérogeant de ce fait à l'article 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que le projet prévoit une nouvelle construction en intérieur d'îlot dépassant largement les $\frac{3}{4}$ de la parcelle sur une profondeur de 10.25m tout en proposant le maintien d'une surface de pleine terre en fond de parcelle sur une profondeur de 1.50m et une largeur de 12 mètres ;
- considérant que le projet indique sur les plans « toiture verte » sur le toit plat de l'appartement projeté au rez-de-chaussée entre les 5 coupoles sans autre précision ;
- considérant que la demande telle qu'introduite n'est pas accompagnée d'une réflexion, ni d'une proposition sur l'amélioration des qualités paysagères et perméabilité de l'intérieur de l'îlot et dès lors l'application de la prescription 0.6 du PRAS n'est pas suivie ;
- considérant que la demande telle qu'introduite ne prévoit aucune participation à la gestion des eaux pluviales ;
- considérant que l'imperméabilisation quasi totale de la zone de cours et jardins ne peut être motivée pour des raisons de salubrité, vu ses généreuses dimensions et de la densité de son bâti sur la parcelle ;
- considérant que la dérogation à l'article 13 du RRU Titre I ne peut être acceptée ;
- considérant que le projet prévoit une profondeur de construction dépassant de plus de 3 mètres les constructions mitoyennes les moins profondes des n°101 et du n°99 et dès lors en dérogation à l'article 4 §1 2° du titre I du RRU ;
- considérant que le projet vise une démolition et reconstruction dont le nouveau profil de construction, bien que calqué sur l'ancien, est dérogatoire ;
- considérant que la profondeur proposée pour le rez-de-chaussée dépasse le profil des constructions voisines les moins profondes situées à droite, soit de 6 mètres celui du n°101 et de 46.50m celui du n°99 ;
- considérant que la limite mitoyenne droite est matérialisée au-delà de la construction par des murs de clôture bordant des jardins en pleine terre ;
- considérant que la construction projetée au rez-de-chaussée n'envisage pas de réhausse des murs mitoyens droits ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que la dérogation liée à la profondeur de la construction est susceptible d'engendrer des nuisances inévitables par la présence de logements en intérieur d'îlot et hypothèque la possibilité de créer un espace vert de pleine terre après démolition des vestiges subsistant ;
- considérant que la construction proposée est largement dérogatoire à l'articles 4§1 du RRU Titre I et ne peut être accordée ;
- considérant que le projet prévoit une hauteur de construction en dérogation à l'article 6§1 du Titre I du RRU en ce que l'étage prévu sur la partie latérale gauche bien que respectant un retrait latéral de plus de 3 mètres par rapport aux parcelles sises à droite, dépasse le profil mitoyen le plus haut sis à gauche ;
- considérant que le volume projeté s'élève sur une hauteur de 3.75m dépasse de 0.50m le profil mitoyen le plus haut situé à gauche ;
- considérant que le volume prévu au +1 étage en intérieur d'îlot contribue à augmenter la densité à l'intérieur de la parcelle ;
- considérant que la fenêtre prévue en façade arrière à une distance de 1.50m du fond de la parcelle et au-dessus du mur de clôture ne respecte pas les prescriptions du code Civil en matière de vues ;
- considérant que la hauteur proposée est de nature à présenter des nuisances visuelles et des ombres portées sur le voisinage ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§1 n'est pas envisageable ;
- considérant que les fenêtres proposées pour les logements projetés au rez-de-chaussée sont en dérogation à l'article 11 du Titre II du RRU en ce qu'elles sont situées à moins de 3 mètres d'un obstacle visuel ;
- considérant que la création de nouveaux logements dont la quasi-totalité des vues ne répond pas à la norme d'habitabilité prescrite par l'article 11 du Titre II du RRU ne peut être accordée ;
- considérant que les plans prévoient la création de 3 logements au rez-de-chaussée précisés accessibles aux PMR et un appartement au +1 ;
- considérant que l'accès aux 3 logements du rez-de-chaussée est prévu depuis un couloir commun d'une largeur de 1.20m surmonté d'une verrière ;
- considérant que les prescriptions du Titre IV du RRU visant les PMR ne sont pas respectées, entre autres l'article 4 qui prévoit un couloir d'accès d'un minimum 1.50m alors que le projet prévoit 1.20m ;
- considérant que dès lors le projet ne peut être prévu comme accessible aux PMR ;
- considérant que le 1er logement prévu à gauche depuis le couloir commun est conçu sous forme de studio d'une surface de 47,15m² et mono orienté ;
- considérant que ce studio prévoit d'être éclairé par des fenêtres s'ouvrant sur l'extérieur vers une cour ainsi que des fenêtres disposées en hauteur dans le mur le séparant du couloir d'accès commun ;
- considérant que les dimensions de la cour sont proposées sur une largeur de 6.75m et une profondeur de 1.75m ;
- considérant que cette cour est limitée par le haut mur mitoyen gauche, ainsi que par un claustra en bois et aluminium sur une hauteur de 6.93m ;
- considérant que les caractéristiques de cette cour, par ses dimensions et surtout par les cloisons envisagées ne sont pas de nature à garantir la qualité optimale d'un éclairage naturel direct ;
- considérant que l'autre source de lumière prévue par des fenêtres disposées en hauteur du mur bordant un couloir intérieur n'est pas de nature à garantir un éclairage naturel optimal et n'offre pas de possibilité d'assurer la ventilation ;
- considérant que ce studio ne dispose pas du confort et des qualités requis pour un logement ;
- considérant que le second logement prévu à gauche au fond du couloir et conçu sous forme d'un studio de 52m² et mono orienté ;
- considérant que l'éclairage naturel est prévu à partir de baies vitrées s'ouvrant vers un petit jardin privatif en pleine terre ;



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



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant que les dimensions prévues pour ce jardin sont d'une profondeur de 1.20m et d'une longueur de 6.75m et qu'il est ceint par les 2 murs mitoyens et séparé en deux par un pare-vue pour proposer deux jardins privatifs ;
- considérant que la disposition spatiale prévue pour ce second studio n'est pas optimum et qu'il ne dispose pas des qualités intrinsèques au confort et à l'aisance attendus pour un nouveau logement ;
- considérant que le 3ème logement prévu à droite depuis le couloir commun est conçu sous forme d'appartement comportant une chambre accolée d'une salle d'eau et une cuisine ouverte sur un séjour ;
- considérant que l'éclairage de la chambre est prévu depuis des fenêtres disposées en hauteur du mur bordant le couloir commun ainsi que d'une coupole ;
- considérant que l'éclairage de la cuisine/séjour est prévu depuis les deux coupoles et une baie vitrée s'ouvrant sur un petit jardin privatif d'une profondeur de 1.20m et une largeur de 4.75m ;
- considérant que la chambre ne bénéficie pas de vues directes ni d'un éclairage optimal, vu la disposition de fenêtres en hauteur du mur bordant le couloir commun ;
- considérant que l'éclairage et les vues proposées pour ce troisième logement ne sont pas adéquats au confort requis pour un nouveau logement ;
- considérant que le 4ème logement prévu au +1, accessible depuis une cage d'escalier à ciel ouvert flanquée contre la façade arrière de l'annexe au bâtiment à rue et d'une passerelle menant à la porte d'entrée ;
- considérant que la double volée d'escalier aboutit à une passerelle qui borde d'une part la cour privative du logement prévu au rez-de-chaussée et d'autre part la cour donnant accès au couloir commun des logements prévus au rez-de-chaussée ;
- considérant que les cloisons proposées pour la cage d'escalier et la rambarde de la passerelle sont constituées d'un claustra en bois ajouré s'élevant sur une hauteur de 6.93m et sur 2 mètres le long de la passerelle ;
- considérant que le claustra proposé tente à réduire les vues vers les parties privatives, mais ne garantit pas la stricte intimité requise et donc les prescriptions du Code Civil en matière de vues ne sont pas respectées ;
- considérant que la conception d'une cage d'escalier et d'une la passerelle à ciel ouvert et clos par un claustra ajouré, comme accès à un logement est source de nuisances sonores pour les logements projetés au rez-de-chaussée ;
- considérant que la construction de ces éléments dans un intérieur d'îlot déjà dense est intrusive et ne participe à l'amélioration paysagère et de la perméabilité attendue en intérieur d'îlot ;
- considérant que ce logement au +1, est conçu sous forme d'appartement deux chambres situées à l'arrière, dont l'une est éclairée par une baie vitrée située dans la façade arrière et l'autre par des baies vitrées donnant sur le toit plat de l'appartement du rez-de-chaussée droit ;
- considérant que le séjour prévoit des baies vitrées s'ouvrant sur une terrasse latérale à une distance latérale 3.42m de la limite mitoyenne droite ;
- considérant que la cuisine prévoit des fenêtres ouvrantes avec vue sur le claustra en bois de la cage d'escalier et sur la petite cour privative du studio projeté au rez-de-chaussée et fenêtres latérales avec vue sur le toit de la verrière du couloir commun sis au rez-de-chaussée ;
- considérant que les chambres prévoient d'être éclairées par des fenêtres situées en façade arrière à une distance de 1.20m du mur de fond de parcelle ;
- considérant que la faible distance qui sépare les fenêtres du mur de clôture arrière, occasionne des vues au-delà du mur mitoyen sur le voisinage immédiat ;
- considérant que l'ensemble des fenêtres prévues pour cet appartement occasionne des vues sur des espaces privatifs prévus du rez-de-chaussée et vers l'intérieur d'îlot et ne garantit pas l'intimité requise pour chacun des 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
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- considérant par ailleurs, que la présence d'une cage d'escalier en plain air disposée en intérieur d'îlot, servant d'accès à un logement et le nombre de nouveaux logements prévu en fond de parcelle seront des facteurs de nuisances sonores ;
- considérant que les 4 logements proposés ne répondent pas aux exigences de confort actuel et ne requièrent pas les qualités attendues pour des nouveaux logements ;
- considérant que la parcelle est bordée par une rue cataloguée de zone B ;
- considérant que le projet ne prévoit aucun local pour vélos, aucune place de stationnement alors qu'il prévoit la création de 4 logements supplémentaires aux 3 logements existants et autorisés et dès lors est en dérogation au RRU, Titre VIII, article 6 ;
- considérant que l'absence de stationnement pour les habitants de cette parcelle participera à l'encombrement de l'espace publique ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que le programme envisagé est trop lourd pour la parcelle, qu'il participe à une densification de l'intérieur d'îlot, qu'il ne propose pas des logements optimum, qu'il crée une trop grande promiscuité entre les logements et qu'il n'améliore pas les qualités végétale et paysagère, qu'il ne crée pas de surface en pleine terre susceptible d'améliorer la gestion des eaux pluviales en milieu urbain ;
- considérant qu'au vu des considérations suscitées par le programme, le projet ne s'intègre pas au cadre environnant ;
- 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.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: D4/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Place De Brouckère 2-4, 12-30 et 40-50 1000 Bruxelles
Rue des Augustins 1-11 1000 Bruxelles
Rue des Hirondelles 2-16 1000 Bruxelles
Rue de Laeken 35-39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Debrouckère Development (et Griet TREKELS)

Objet / Betreft: Changer l'affectation des immeubles situés sur la place de Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres (5015 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ; démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), transformer un bâtiment 8-10 et rénover deux bâtiments sur la place de Brouckère 48-50, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;

6 Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

b Réactions / Reacties: 30

i Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/02/2021

s

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

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

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

Contexte réglementaire :

- Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et le long d'un liseré de noyau commercial côté rue de Laeken et place De Brouckère au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que les façades des immeubles situés place De Brouckère sont comprises dans le périmètre de protection de l'hôtel Métropole classé par AG du 30-11-2000 et du 28-02-2002 ;
- Considérant que la place De Brouckère est située au carrefour de plusieurs axes structurants patrimoniaux au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
- Considérant que le site se situe à proximité immédiate de lignes de transport en commun de haute capacité existante et d'un RER vélo au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
- Considérant que l'îlot faisant l'objet de la demande comporte un complexe cinématographique (Ancien cinéma Eldorado) implanté le long de la place De Brouckère et en intérieur d'îlot, bâtiment classé par AG du 27-02-1992 et du 28-04-1994 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

Description de la demande :

- Considérant que la demande initiale visait à :

- Changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 145 chambres (5.240 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ;
- Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (43.689 m²), rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère 48-50 et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (8902.4m²), des immeubles de logement, dont 183 logements (17.775m²) et 129 logements pour étudiants (4.486m²), des commerces (3.148 m²) et un parking couvert de 224 emplacements ;

- Considérant que la demande modifiée vise à :

- Changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ;
- Démolir et reconstruire un immeuble mixte de commerce et logement n°8/10 place De Brouckère ;
- Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (43.689 m²), rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère 48-50 et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6507m²), des immeubles de logement comprenant 176 logements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3.365 m²), un équipement d'intérêt public (122m²) et un parking couvert de 169 emplacements ;

Procédures et avis d'instances :

- Considérant que la demande modifiée a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 147 du CoBAT, annexe B :
 - rubrique 21) : « bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m² de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;
 - rubrique 22) : « complexe hôtelier de plus de 100 chambres » ;
 - rubrique 25) : « espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur » ;
 - rubrique 31) : « établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;

- Vu les compléments apportés au rapport d'incidence initial ;

- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - prescription particulière 7.3 : commerce de + de 1.000 m² en zone administrative ;
 - prescription particulière 7.4. : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application 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
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- art. 124 §2 : enquête publique à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
- art. 147: rapport d'incidences ;
- art. 153 §2: dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Art. 3 : implantation
 - Art. 4 : profondeur
 - Art. 5 : hauteur de la façade avant
 - Art. 6 : toiture
 - Art. 13 : maintien d'une surface perméable

- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

- prescription particulière 21 : Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- prescription particulière 22 : Liseré de noyau commercial ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Art. 207. § 1er. : bien à l'inventaire ;
 - Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Complexe formé par l'hôtel Métropole et ses extensions) ;

- Vu l'avis de la Commission Royale de Monuments et Sites (C.R.M.S.) sur la demande modifiée du 11/12/2020, libellé comme suit (résumé) :

L'avis de la C.R.M.S. est fermement défavorable au projet, aux motifs principaux suivants :

Les modifications apportées au projet sont d'ordre cosmétique sans remise en cause des fondamentaux du projet, lequel a déjà fait l'objet d'un avis fermement défavorable le 15/01/2020 ; L'impact négatif du projet est encore accentué par la démolition de l'immeuble situé 8-10 place De Brouckère ;

Le projet de rehausse de l'ensemble urbain côté pair de la place De Brouckère perturberait de manière irréversible et inacceptable le dialogue harmonieux avec le côté impair de la place ; Le projet de démolition totale de l'îlot et des bâtiments de facture plus récente induit la perte de repères qui ponctuent le paysage urbain ;

La démolition induit également un bilan carbone très défavorable dans un contexte de développement durable où la préservation et la réutilisation du bâti constitue un enjeu capital. A l'heure où les enjeux environnementaux et de durabilité sont au cœur des préoccupations, il est plus que temps de mieux considérer toutes les potentialités et opportunités qu'offre le bâti existant pour atteindre l'ensemble des objectifs de manière responsable ;

Les avis émis par la CRMS dans le cadre de demandes de transformation antérieures, tous très défavorables, n'ont pas été suivis d'effets notamment en ce qui concerne tant l'analyse historique côté De Brouckère que patrimoniale des immeubles de bureaux ;

Aucune justification approfondie et convaincante de l'impossibilité de réaménager et réaffecter le bâti existant n'accompagne la demande ;

- Vu l'avis de VIVAQUA du 11/12/2020 sur la demande modifiée (réf. 824686) ainsi que ses recommandations ;

- Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/12/2020 sur la demande modifiée (réf. Avis n° 20200110071), imposant des couvertures radioélectriques indoor à plusieurs endroits du projet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- Vu l'avis Access and Go du 21/12/2020 sur la demande modifiée, qui stipule que la demande de permis d'urbanisme n'est pas conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y aura lieu de modifier les plans conformément à ses recommandations et que les éléments non communiqués sur plans devront être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

- Vu l'avis de la Commission de Concertation du 08 juillet 2020 sur la demande initiale, favorable unanime aux conditions suivantes :

En ce qui concerne la démolition de l'immeuble d'angle des rues de Laeken et des Augustins, fournir les éléments évoqués en séance de commission de concertation justifiant les démolitions ainsi que l'étude sur l'impact environnemental ;

Intégrer au sein du projet une proportion d'équipement permettant de couvrir ne fut-ce que partiellement les besoins générés par la production d'un grand nombre de logements ;

Proposer des matériaux de façade qui offrent des garanties de durabilité et de résistance au vieillissement mieux adaptés à un environnement urbain de cette nature (hypercentre) ;

Prévoir une plus grande proportion de zones de plantations intensives, singulièrement dans la cour basse ;

Proposer des aménagements le long du chemin intérieur (cour haute) afin de préserver l'intimité et garantir la sécurité des logements qui le bordent ;

Intégrer des cassettes d'insonorisation dans les murs de façades en intérieur d'îlot ;

BATIMENT A :

Modifier l'expression architecturale du dernier niveau au droit de l'angle de Brouckère / rue des Augustins de façon à rapprocher le gabarit visible de cet immeuble d'angle de la hauteur sous corniche moyenne, hors brisis de toiture, de l'enfilade des maisons de la place De Brouckère, en opérant un recul au dernier étage ;

Supprimer l'émergence du bâtiment A le long de la rue des Augustins au profit de la mise en valeur de l'émergence de l'hôtel et dans le but d'homogénéiser les gabarits de ce côté de la rue des Augustins ;

Pour les façades, faire le choix de tonalités de façade qui s'intègrent dans l'alignement des façades éclectiques de la place en évitant que cet immeuble n'apparaisse comme une entité trop isolée ;

BATIMENT C :

Réorganiser les logements mono-orientés côté voiries afin d'en améliorer les qualités spatiales et d'en diversifier la typologie au profit des grands logements de minimum 3 chambres ;

BATIMENTS D, E, F et G :

Retravailler le couronnement des bâtiments D, E, F et G le long des rues de Laeken et des Hirondelles afin d'en atténuer l'impact visuel depuis l'espace public à proximité ;

BATIMENT D : proposer des adaptations au projet permettant de garantir les bonnes conditions d'habitabilité des logements situés à proximité du système de conditionnement d'air implanté sur la toiture du complexe cinématographique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

BATIMENT E : réorganiser la répartition des logements à l'angle des rues de Laeken et des Hironnelles afin d'en diversifier la typologie au profit des qualités d'habitabilité des grands logements de minimum 3 chambres et de ne pas proposer de logement mono-orienté au Nord ;

BATIMENT G : fournir la preuve d'un partenariat avec un organisme public tel qu'une université ou une haute école pour les logements étudiants. À défaut, il conviendra de revoir l'affectation et l'aménagement de l'immeuble afin qu'il s'inscrive harmonieusement dans le projet global ;

BATIMENT H :

Revoir l'agencement des logements dans ces bâtiments ainsi que la toiture en évitant notamment une double rangée de lucarnes et maintenir au moins les niveaux des planchers d'origine derrière la façade maintenue ;

BATIMENT J :

Dans l'objectif de garantir l'intégration du projet au cadre bâti environnant, fournir un visuel permettant d'évaluer la pertinence de l'habillage en lames d'aluminium de teinte bronze du volume de couronnement, à la fois à l'aune des choix esthétiques qui ont été opérés pour la rénovation de la tour « MULTI », chaque intervention devant marquer sa différence dans un dialogue cohérent, et au besoin proposer des variantes, et à la fois pour évaluer la cohérence esthétique des façades existantes, notamment à travers le traitement du petit patrimoine ;

Adapter les gabarits des nouveaux volumes dans la cour arrière de l'hôtel dans le but d'améliorer les qualités d'éclairage et le confort des chambres orientées vers ces cours intérieures ;

Envisager la possibilité de rénover le bâtiment situé place De Brouckère, n°8/10 pour l'intégrer dans le projet d'hôtel ;

Pour l'alignement des immeubles de style éclectique place De Brouckère :

- Afin de préserver l'unité architecturale de l'immeuble 30-46, partiellement concerné par le projet (nos 42,44, 46) :

Maintenir la typologie des fenêtres de toiture, en ce compris la lucarne à fronton courbe ;

Conserver et restaurer les châssis en bois encore en place aux étages en y intégrant un vitrage performant, ou le cas échéant de les remplacer par des châssis à l'identique en bois ;

Maintenir et restaurer la corniche continue ;

- Pour les entrées et vitrines commerciales avec entresols, s'inspirer de leur état d'origine en se fondant sur une étude des documents d'archives et dans le respect des encadrements en pierre d'origine conservés ; le thermolaqué est à exclure ;

- Pour le rez-de-chaussée commercial transformé au no 48, supprimer le large bandeau horizontal et restaurer des proportions de vitrine en accord avec l'élévation de façade ;

- Pour le rez-de-chaussée commercial du no 26, supprimer la pierre bleue ajoutée au-dessus de la vitrine afin de retrouver les proportions d'origine ;

BATIMENT K :

Ne pas prévoir de logement dans le bâtiment K et revoir son implantation et son gabarit au profit des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

En ce qui concerne le parking :

Supprimer les emplacements pour les bureaux ;

Réduire le ratio d'1 emplacement de parking par ménage à 0.5 dans la mesure où les conditions très favorables d'offre de transport en commun le permettent, dans le but de diminuer la part modale de la voiture au bénéfice des modes actifs et transport public ;

Envisager d'éventuellement ouvrir le parking à la mutualisation au bénéfice des riverains directs, et le cas échéant de prévoir un accès piéton au parking depuis la voirie, direct et indépendant de celui des usagers du site ;

Utiliser une partie de l'espace résultant de la suppression des places de stationnements pour aménager des zones de livraisons pour l'hôtel et les commerces dans le parking en sous-sol afin de limiter au strict minimum les encombrements de voirie en périphérie du projet ;

En ce qui concerne les vélos :

Revoir l'organisation des locaux et voies d'accès vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble G afin d'en faciliter l'accès ;

Adapter les dimensions des ascenseurs menant à certains locaux vélo qui ne sont accessibles que par ces ascenseurs ;

Eclaircir l'offre en stationnement du projet vu que le nombre d'emplacements vélo annoncé dans le rapport d'incidence ne correspond pas aux nombres renseignés par local sur les plans ;

Revoir la disposition et les dimensions des locaux vélo en les utilisant en lieu et place des places de stationnements motorisés retirées afin de tendre vers un nombre conforme d'emplacements pour les futurs logements et les bureaux projetés, et prévoir par ailleurs au moins 15 emplacements vélo pour les travailleurs de l'hôtel et adapter les chemins d'accès pour permettre le passage de vélos cargos ;

Revoir les emplacements vélos à 2 niveaux en les plaçant au sol au droit des places voitures qui seront retirées du projet et privilégier les attaches à U renversés ;

Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 10/01/2020 ;

Respecter l'avis d'Acces and Go du 08/02/2020 ;

Respecter l'avis du SIAMU du 17/10/2019.

- Attendu que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 20/11/2020, en application de l'art. 177/1 du CoBAT ;

- Considérant que ces plans modifiés visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial, mais qu'ils modifient également l'objet du projet, ne sont pas accessoires et nécessitent de nouveaux actes d'instructions ;

- Considérant que le projet modifié présente les adaptations suivantes :

- Périmètre d'intervention :
 - Inclure dans le projet global le bâtiment n°8/10 place De Brouckère
- Démolitions :
 - Démolir l'immeuble n°8/10 place De Brouckère, à l'exception de sa façade, et reconstruire un immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages avec un étage technique sous toiture
 - Mieux motiver la démolition de l'immeuble d'angle des rues des Augustins et de Laeken
- Equipements :
 - Modifier l'affectation d'un des commerces projetés au rez-de-chaussée de l'immeuble D en équipement d'intérêt collectif



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- Zone de cour et jardin :
 - Prévoir une zone de plantation intensive de 335m² en intérieur d'îlot dans la cour basse
 - Planter de la végétation offrant une barrière visuelle entre le cheminement de la cour haute et les façades arrières des immeubles de logement
 - Habiller ponctuellement certains murs mitoyens en intérieur d'îlot avec des matelas sonores en vue de diminuer les nuisances sonores
- Matériaux de façade :
 - Remplacer le crépi projeté aux étages supérieurs, (dénommé « cloud »), des immeubles B, D, E, F et G par des panneaux de fibre minérale
- Bâtiment A :
 - Modifier la teinte et les matériaux en façade avant de l'immeuble d'angle rue des Augustins place De Brouckère, adapter les vues 3D à la hauteur projetée réelle de l'immeuble ;
 - Limiter à 6 étages le gabarit de l'immeuble de bureau rue des Augustins ;
- Bâtiment B :
 - Ajouter un étage au bâtiment B, de façon à homogénéiser les gabarits projetés rue des Augustins
- Bâtiment D, E, F et G :
 - Aménager un retrait d'1.50m sur les deux derniers niveaux des immeubles D, E et F rue de Laeken et d'1.00m rue des Hirondelles. Prévoir un brise-soleil ajouré en remplacement du couronnement plein initial, alléger visuellement et reculer l'exostructure de soutien des terrasses et du pare-soleil du plan de façade
 - Supprimer la maçonnerie de liaison au dernier étage en façade avant entre les immeubles G et H et supprimer le pare-soleil au dernier étage de l'immeuble G
 - Modifier l'organisation de l'immeuble D et déplacer la cage d'escalier en façade arrière
 - Modifier l'organisation de l'immeuble E de façon à supprimer les studios mono-orientés rue des Hirondelles
 - Préciser le partenariat avec un organisme public pour l'exploitation de l'immeuble G en tant que logement étudiant
- Bâtiment H :
 - Supprimer la double rangée de lucarnes en toiture
- Bâtiment J :
 - Proposer une teinte champagne pour les lamelles d'habillage de la rehausse en toiture
 - Revoir l'aménagement intérieur de l'hôtel et supprimer les annexes initialement proposées dans la cour arrière
- Bâtiment L :
 - Intégrer au projet le bâtiment du n°8/10 de la place De Brouckère, prévoir le même traitement que pour les bâtiments adjacents, à savoir une démolition reconstruction en conservant la façade principale, affecter le rez-de-chaussée au commerce et les étages en logements





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- Façades place De Brouckère :
 - Faire une proposition globale et cohérente pour la teinte et matériaux des châssis, à savoir bronze pour l'immeuble d'angle rue des Augustins et pour les vitrines commerciales, bâtiment L châssis en bois vernis de teinte foncée, bâtiment J châssis en bois vernis de teinte claire, bâtiments I et H, châssis en bois peints en blanc
- Bâtiment K :
 - Modifier son organisation intérieure afin de supprimer les logements mono-orientés
- Parking :
 - Réduire l'offre de parking de 201 places voitures et 23 motos à 147 places voitures et 22 motos ;
 - Améliorer l'accessibilité et le confort de l'ensemble des locaux vélo
 - Adapter la dimension des ascenseurs des immeubles A, H et I de façon à pouvoir y accéder en vélos cargo
 - Aménager un local vélo supplémentaire au -1
- Techniques :
 - Intégrer une production d'énergie géothermique en circuit fermé

Enquête publique :

- Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03 décembre 2020 au 17 décembre 2020, enquête pendant laquelle 35 réclamations ont été émises portant principalement sur :

1. Une motivation insuffisante des démolitions sur le site
2. Malgré les modifications, des gabarits jugés trop importants, surtout côté rue de Laeken, rue des Hirondelles
3. La trop grande densité de construction en intérieur d'îlot et la difficulté d'accès pour les services incendie
4. Le caractère inadéquat de la rehausse au-dessus des façades de la place De Brouckère, la dénaturation de la perspective depuis la place De Brouckère
5. Mauvaise intégration de l'angle Augustin/De Brouckère et proposition de reconstruction soit plus en hauteur pour marquer un signal (tourette), soit à l'ancienne ou à l'aide de pierre-bleue et briques rouges
6. Un qualité architecturale jugée globalement médiocre et peu en adéquation avec l'environnement historique du centre-ville
7. Le manque de contribution du projet au besoin en équipement du quartier
8. En matière de typologie des logements, la présence de trop de petits logements, pas de logements familiaux, pas de logement social, pas d'intergénérationnel, le risque de voir proliférer le logement touristique, le logement étudiant est inopportun à cet endroit
9. En matière de planification en général, l'opportunité de développer un projet de cet ampleur nécessite une réflexion à plus grande échelle en concertation avec les citoyens
10. En matière d'affectation commerciale, quel type de commerce favoriser ? demande de concertation avec les citoyens
11. Quid affectation des charges d'urbanisme ? Est-il normal de ne pas calculer de charges sur les superficies de bureaux démolies reconstruites en logement. La nécessité d'affecter les charges d'urbanisme à la création de logement social ?
12. Le manque de justification d'intégrer du logement étudiant à cet endroit



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

13. L'ampleur jugée démesurée des démolitions. Quid de l'impact environnemental / bilan carbone ?
14. Le caractère jugé façadiste du projet
15. Le fait que le projet aurait dû nécessiter une étude d'incidences approfondie
16. Des craintes concernant les incidences du chantier
17. Trop de parking prévu, ou pas assez selon le point de vue, la nécessité de prévoir du parking pour les véhicules partagés uniquement

Analyse du projet modifié :

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

- Attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 142 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe B pour les rubriques 21, 22, 25, 31 ; que les rubriques 25 et 31 de l'annexe B ont été modifiées par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le CoBAT et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes ; que, conformément à l'article 344, alinéa 1^{er}, 1^o/1 de ladite ordonnance, les modifications apportées aux rubriques de l'annexe B du CoBAT sont entrées en vigueur le 20 avril 2019 ;

- Considérant que le rapport d'incidences initial a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT en date du 23/12/19 ;

- Vu l'arrêt n°6/2021 rendu par la Cour constitutionnelle en date du 21/01/2021 annulant l'article 232, 4^e et 5^e, et l'article 233, 7^e et 8^e, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 « réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes » ;

- Considérant que les articles annulés de l'Ordonnance concernent les seuils relatifs au nombre d'emplacements de parking pour véhicules à moteurs qui impliquent l'obligation de rédiger soit un rapport, soit une étude d'incidences ;

- Considérant qu'il convient de rappeler que l'annulation prononcée par la Cour constitutionnelle intervient à titre rétroactif, de sorte qu'il faut considérer que les modifications des seuils par l'ordonnance susmentionnée du 30 novembre 2017 ne sont jamais intervenues ;

- Considérant que la demande de permis modifiée, accompagnée de ses amendements au rapport d'incidence, a été déclarée complète en date du 23/11/2020, soit antérieurement à l'arrêt de la Cour constitutionnelle précité, et que conformément aux conditions de la commission de concertation du 8/07/2020 le nombre d'emplacements de parking pour véhicules à moteurs a été ramené à 169 emplacements, si bien que la demande modifiée ne tombe pas sous le coup de l'arrêt n°6/2021 de la Cour constitutionnelle ;

- Considérant que la demande modifiée a fait l'objet de nouveaux actes d'instructions (mesures particulières de publicité et avis d'instances) ;

AFFECTATIONS

- Considérant que le projet modifié ne diffère pas sensiblement du projet initial en ce qui concerne la mixité des fonctions, et qu'il reste compatible avec la prescription 7 du Plan Régional d'Affectation du Sol relative à la 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
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- Que la réintroduction de cette mixité programmatique reste en phase avec les intentions de l'accord de majorité 2018-2024 de la Ville de Bruxelles, et la déclaration de politique générale régionale (2019-2024);
- Considérant que la répartition spatiale des différentes affectations permet une activation optimale des rez-de-chaussée, et permet de conforter et relier les liserés de noyaux commerciaux constitués par la place De Brouckère et la rue de Laeken ;
- Considérant par ailleurs qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme introduite par un demandeur privé, que l'utilisation des surfaces commerciales potentielles reste à ce jour indéterminée, qu'elle ne pourra être arrêtée qu'en fonction de l'intérêt des divers occupants lorsque la demande en sera faite, et la cas échéant soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- Considérant qu'en zone administrative, le commerce est autorisé à concurrence de 1.000 m² de superficie plancher par projet et par immeuble, que la superficie peut être augmentée moyennant organisation de mesures particulières de publicité, sans qu'une limite ne soit imposée par le PRAS ;
- Considérant qu'en liseré de noyau commercial, les seuils affectés aux activités commerciales sont fixés à 1.000 m² et peuvent être portés à 2.500 m² lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité, que l'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'en cas d'occupation d'un immeuble existant et inexploité ou si cette augmentation est prévue par Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme porte sur la reconfiguration de l'îlot De Brouckère (place De Brouckère, rue des Augustins, rue de Laeken et rue des Hironnelles), que la demande ne prévoit pas de réutiliser un immeuble existant mais bien de le démolir pour le reconstruire entièrement et qu'il n'existe pas de Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- Considérant que l'îlot est en zone administrative, et les parties bordant la place De Brouckère et la rue de Laeken sont en liseré de noyau commercial ;
- Considérant dès lors, en ce qui concerne la place de Brouckère et la rue de Laeken, il y a lieu d'avoir égard aux prescriptions relatives aux liserés de noyaux commerciaux, que le projet ne rencontrant pas l'une des conditions permettant d'augmenter la superficie au-delà de 2.500 m², les commerces sur les parcelles bordant la place De Brouckère et la rue de Laeken sont limités à 2.500 m² ; que la rue des Augustins et la rue des Hironnelles ne sont, quant à elles, situées qu'en zone administrative, qui permet une superficie dépassant les 2.500 m² ;
- Considérant que les superficies commerciales projetées en liseré de noyau commercial recouvrent celles situées dans les bâtiments A ; C (en partie) ; D ; E ; H ; I ; J et L pour un total de 2403m², conformément aux seuils prescrits, que l'îlot est situé à proximité de deux noyaux commerciaux attractifs en bordure du piétonnier et que ces surfaces commerciales participent à l'attractivité du centre-ville ;
- Considérant que les superficies commerciales projetées hors liseré de noyau commercial en zone administrative recouvrent celles situées dans les bâtiments B ; C (en partie); F pour un total 865.4.6m² , qu'elles permettent d'éviter la mono fonctionnalité propre aux zones administratives et qu'elles participent de l'animation de ces voiries reliant deux liserés de noyaux commerciaux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- Considérant dès lors que les seuils maximaux définis au Plan Régional d'Affectation du Sol sont respectés et que les commerces projetés s'intègrent au cadre bâti environnant ;

- Considérant que l'espace public du centre-ville fait l'objet d'une rénovation importante dans le but d'y améliorer tant la qualité de vie que l'attractivité résidentielle et commerciale et que le présent projet de réaffectation s'inscrit dans cette dynamique de revitalisation et de diversification, avec pour autre exemple la rénovation de la « tour Philips » (dite tour MULTI), adjacente au projet et que la politique générale de revitalisation du centre-ville dépasse le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

- Considérant que le projet modifié prévoit au total 23869m² de logements (176 unités de logements), 6454m² de bureaux, 5016m² d'hôtel (152 chambres), 122m² d'équipements et 3366m² de commerce, alors que la demande initiale prévoyait 23175m² de logements (183 unités de logements) , 8902m² de bureaux, 5240m² d'hôtel (145 chambres) et 3375m² de commerce ;

- Considérant que les typologies de logement se répartissent comme suit :

9 Studios (pour 16 initiaux),
54 appartements 1 chambre (pour 64 initiaux),
84 logements 2 chambres (pour 78 initiaux),
29 logements 3 chambres (pour 25 initiaux) ;

- Considérant que la proportion de logements 2 et 3 chambres a été augmentée au détriment des petits logements studios et 1 chambre, ce qui améliore l'offre de logements de grande taille ;

DEMOLITIONS

- Considérant que la démolition de l'ensemble des bâtiments présents sur le site, à l'exception des n°34/38 (complexe cinématographique) de la place De Brouckère qui ne font pas l'objet de cette demande et des façades aux n°8/10, 12 à 30 et 48b à 50 de la place De Brouckère qui sont maintenues, est motivée par leur convertibilité ardue, due notamment à leur faible hauteur d'entre étage, que ces immeubles ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales particulières qui justifierait leur maintien (du fait notamment de leurs rénovations successives) ;

- Considérant que les documents déposés à l'appui de la demande tendent à démontrer que la reconversion de l'immeuble d'angle des rues de Laeken et des Augustins ne présente pas d'avantages énergétiques suffisants qui justifieraient son maintien dans le cadre du projet présenté ;

- Considérant que la présente demande de permis ne porte pas sur l'organisation du chantier et les éventuelles nuisances inhérentes aux travaux nécessaires à sa mise en œuvre ;

- Considérant que la demande ne précise pas le type de gestion de ce chantier, notamment en ce qui concerne la récupération des matériaux et qu'il y a dès lors lieu de privilégier les filières de récupération ;

EQUIPEMENT

- Considérant que le projet intègre au rez-de-chaussée de l'immeuble D une surface d'équipement d'intérêt collectif de 122m², facilement accessible depuis la voirie de la rue de Laeken, permettant de couvrir ne fut-ce que partiellement les besoins générés par la production d'un grand nombre de 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

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

ZONE DE COUR ET JARDIN

- Considérant qu'il est aménagé une zone de plantation intensive de 335m² en intérieur d'îlot, dans la cour basse derrière l'immeuble B, et que l'aménagement paysager de cette zone permettra une amélioration des caractéristiques paysagères et végétales de cette partie de l'intérieur d'îlot sur laquelle sont adressés de nombreux logements ;
- Considérant que l'aménagement du jardin haut et de son chemin d'accès privatif a été modifié de telle sorte que tant la quiétude et la sécurité des logements qui le bordent que les qualités paysagères de cette partie de l'intérieur d'îlot sont assurées;
- Considérant qu'il est prévu des matelas acoustiques sur les murs mitoyens du complexe cinématographique afin d'atténuer les nuisances acoustiques dues à la hauteur des murs mitoyens et au caractère minéral de l'intérieur d'îlot, mais qu'il convient de les planter précisément sur les plans de demandes de permis aux endroits les plus critiques (par exemple, derrière le bâtiment G) ;

MATERIAUX DE FACADE

- Considérant que le crépi initialement prévu aux étages en retrait des bâtiments B, D, E, F et G a été remplacé par un revêtement de panneaux de fibres minérales qui s'intègrent dans la composition générale des façades, et que les caractéristiques techniques de ce matériau assurent un meilleur vieillissement et un meilleur entretien dans un environnement urbain soumis à une forte pollution atmosphérique ;

BATIMENT A

- Considérant que la hauteur de l'immeuble d'angle de la place De Brouckère et de la rue des Augustins n'a pas été modifiée comme demandé dans l'avis de Commission de Concertation, mais que le nouvel immeuble d'angle, tant par la composition de la façade mettant l'accent sur les verticales que par le choix des tonalités (béton teinté, châssis métal anodisé bronze), s'intègre dans l'alignement des façades éclectiques de la place de Brouckère ;
- Considérant que les représentations 3D en appui de la demande initiale ne permettaient pas d'identifier clairement la différence de hauteur qui aurait résulté de la suppression d'un étage, ce qui aurait comme conséquence de laisser apparent le pignon du mur mitoyen de la toiture de l'immeuble du n°8/10, au détriment de la cohérence visuelle de l'ensemble, que les images fournies dans la demande modifiée font apparaître que le gabarit de l'immeuble reconstruit permet d'articuler l'immeuble A reconstruit rue des Augustins et l'enfilade des façades historiques de la place De Brouckère ;
- Considérant que l'émergence de 10 étages projetée initialement rue des Augustins a été ramenée à 6 étages, ce qui assure une meilleure cohérence visuelle depuis la place De Brouckère et améliore les qualités d'habitabilité de l'intérieur d'îlot, lequel bénéficie d'un meilleur ensoleillement ;

BATIMENT B

- Considérant que l'ajout d'un étage du bâtiment B ne porte pas préjudice au voisinage direct, et que le gabarit ainsi redéfini s'inscrit harmonieusement dans le profil reconfiguré de la rue des Augustins ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

BATIMENTS D, E, F et G

- Considérant que l'expression architecturale et le gabarit des derniers étages de ces bâtiments ont été adaptés sous la forme d'un retrait du plan de façade des deux derniers niveaux (1.50m rue de Laeken et 1.00m rue des Hirondelles), d'un retrait du plan de façade de la structure portante des terrasses et du brise-soleil et par l'allègement visuel de l'ensemble constitué par les terrasses, le brise-soleil et la structure portante ;

- Que des bacs de plantations sont insérés dans la composition des façades afin de végétaliser celles-ci ;

- Considérant que les immeubles concernés s'intègrent mieux à l'environnement bâti tout en conservant une expression architecturale contemporaine cohérente ;

- Considérant que l'articulation entre les immeubles G et H a été résolue en supprimant la maçonnerie mitoyenne et le brise soleil du dernier étage ce qui améliore l'aspect visuel de l'ensemble, visible depuis la place De Brouckère ;

- Considérant que la réorganisation du plan de l'immeuble D permet d'orienter la cage d'escalier commune de l'immeuble en façade arrière, et d'aménager des logements aux conditions d'habitabilité satisfaisantes, affranchis de la présence visuelle du volume élevé du complexe cinématographique en intérieur d'îlot ;

- Considérant que la réorganisation du plan de l'immeuble E permet de supprimer les studios mono-orientés au Nord vers la rue des Hirondelles, et que les logements proposés disposent de bonnes qualités d'habitabilité ;

- Considérant que les logements mono-orientés au Nord ont été supprimés du projet, et que les logements mono-orientés qui subsistent disposent d'un recul suffisant en façade, d'une orientation favorable, et que leur nombre total a été réduit ;

- Considérant que l'immeuble G destiné au logement collectif d'étudiants bénéficie d'un partenariat avec un organisme public, ce qui garantit une exploitation conforme à sa destination ;

- Qu'en effet des conventions ont été fournies, qui stipulent que les logements seront proposés à la location des étudiants des hautes écoles Erasmus et Odisee, situées à proximité dans le centre-ville ;

Bâtiment H :

- Considérant que la double rangée de lucarnes en toiture de l'immeuble H été supprimée, et que l'immeuble s'inscrit de ce fait davantage dans la typologie des immeubles bordant la place De Brouckère ;

BATIMENT J :

- Considérant que la couleur champagne clair de la rehausse en retrait en métal anodisé améliore son impact visuel en contribuant ainsi à une meilleure lecture des élévations historiques ;
Considérant que la réorganisation interne de l'hôtel a permis de supprimer les annexes prévues dans la cour arrière de celui-ci au bénéfice des qualités d'habitabilité des chambres situées en façade arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

BATIMENT L :

- Considérant que les qualités patrimoniales de l'immeuble existant ne sont pas suffisamment avérées que pour justifier sa conservation, et que la reconstruction propose une surface commerciale adaptée au contexte et des logements qualitatifs ;

- Considérant que l'immeuble reconstruit derrière la façade conservée et mise en valeur, avec sa toiture mansardée, s'inscrit correctement dans l'enfilade des façades historiques et que le traitement de l'immeuble d'angle -comme mentionné ci-avant- permet d'harmoniser l'ensemble ;

- Considérant que pour l'ensemble des façades place de Brouckère, une étude stratigraphique des boiseries et ferronneries a été réalisée permettant de retrouver les tonalités d'origine immeuble par immeuble (Brussel de Brouckèreplein, Kleurhistorisch onderzoek exterior, FENIKX bvba, novembre 2020) et de retrouver la diversité parcellaire d'origine ; que le projet restaure les tonalités décrites dans cette étude :

zone A, nos 8-10 : châssis en bois et ferronneries de teinte brun-rouge soutenu

zone B correspondant à l'hôtel, nos 12-14 à 28 : boiseries vernies foncé (pour les châssis et corniches) ; ferronneries noires

zone C, nos 30-40, 42-46 : boiseries vert foncé, corniche gris clair, lucarnes bleu -gris moyen, garde-corps en ferronneries verts

zone D, 48-50 : châssis et corniche bois beige-crème, lucarnes noires en toiture en harmonie avec la teinte de la nouvelle toiture, garde-corps noirs

- Considérant que les entrées et vitrines commerciales avec entresol du rez-de-chaussée s'intègrent dans les encadrements en pierre d'origine ; que leur dessin s'inspire de la typologie des vitrines commerciales de la fin du XIXe siècle ; que leurs châssis en aluminium anodisé bronze foncé sont en continuité avec les châssis du nouvel immeuble d'angle ;

BATIMENT K :

- Considérant que le projet initial comportait 4 studios, 11 appartements 1 chambre, 3 appartements 3 chambres (18 logements au total) et que le projet modifié prévoit 7 logements 1 chambre, 4 logements 2 chambres et 7 logements 3 chambres (14 logements au total) ;

- Considérant que la réorganisation des logements projetés dans le bâtiment K a permis de supprimer les logements mono-orientés au bénéfice de logements traversants ;

- Considérant que les conditions d'éclairage de l'intérieur d'îlot ont été améliorées du fait de la diminution du gabarit de l'immeuble de bureau à front de la rue des Augustins et de la végétalisation plus généreuse de la zone de plantation intensive aménagée au pied du bâtiment K ;

- Considérant dès lors que les logements du bâtiment K disposent de qualités d'habitabilité suffisantes, compatibles avec les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

ENERGIE

- Considérant que le projet modifié utilise la géothermie comme moyen de production d'énergie, sans générer de nuisance sur l'environnement immédiat, ce qui en améliore l'impact énergétique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

MOBILITE

- Considérant que dans la demande modifiée la répartition du nombre d'emplacement de parking sur le site se répartit comme suit :

88 emplacements de voitures et 22 emplacements de moto dédiés aux logements

11 emplacements de voiture dédiés au bureau

46 emplacements de voitures dédiés aux riverains

2 emplacements destinés aux livraisons

- Considérant que le projet modifié a suivi les recommandations émises concernant la réduction du nombre d'emplacements de parking dévolus aux logements, mais que l'addition du nombre d'emplacements de 88 voitures et 22 motos porte leur nombre à 110, ce qui représente un ration de 0.62 véhicule par logement, ce qui est acceptable compte tenu du fait que les motos constituent en grande majorité des véhicules d'appoint ;

- Considérant qu'il est prévu de réserver 11 emplacements pour le bureau, et ce afin de couvrir les besoins éventuels de déplacements devant s'effectuer en dehors des heures de circulation des transports en commun, ce qui semble justifiable compte tenu des superficies de bureau projetées ;

- Considérant que les emplacements de voiture dédiés aux riverains sont facilement accessibles depuis la voirie et que la mise à disposition de ces emplacements permettra de répondre à un besoin réel des habitants du quartier et potentiellement de diminuer l'emprise du stationnement sur l'espace public ;

- Considérant que les deux emplacements de parking pour les livraisons ne sont accessibles que pour des véhicules de taille limitée, la hauteur libre dans la pente et dans le sous-sol étant de 2.15m et qu'ils sont situés à l'entrée du parking, rue des Hirondelles ;

- Que l'accès piéton depuis le parking se fait par un ascenseur situé rue des Hirondelles, proche de l'angle avec la rue de Laeken, permettant ainsi de rejoindre à pied les commerces situés dans cette rue ;

- Que par contre les livraisons des commerces situés rue des Augustins et place De Brouckère ainsi que de l'hôtel restent difficiles;

- Considérant en effet que les livraisons pour l'hôtel sont prévues par l'arrière du bâtiment et que le chemin de livraison emprunte l'intérieur d'îlot sans aucune protection sonore, ce qui risque de causer un préjudice important aux qualités d'habitabilité des logements rue des Augustins et en intérieur d'îlot ;

- Considérant dès lors qu'il s'avère indispensable de prévoir un emplacement de livraison adressé rue des Augustins, facilement accessible et intégré au bâtiment, de manière à limiter les nuisances en intérieur d'îlot pour les livraisons de l'hôtel ;

- Que cette aire de livraison doit permettre le déchargement de véhicules de taille intermédiaire (hauteur minimale de 3m20) ;

- Considérant de plus que les zones de livraison extérieures existantes sont fortement utilisées par les commerces et fonctions environnantes, et qu'il y a lieu de ne pas reporter sur les emplacements publics la majeure partie du trafic de véhicules de livraisons généré par le projet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

- Considérant que le projet modifié a suivi les recommandations précédemment émises en ce qui concerne les emplacements de parking vélo, à savoir :
- la mise à disposition d'un nombre suffisant d'emplacements vélo pour les employés de l'hôtel et des bureaux ;
 - l'aménagement d'emplacements pour vélos cargo et l'adaptation des chemins d'accès ;
 - la clarification de l'offre, en adéquation avec la réglementation en vigueur en nombre et type d'emplacements à prévoir ;
 - la suppression des emplacements sur deux niveaux ;
 - l'adaptation des chemins d'accès aux locaux de parkings vélo ;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'offre d'emplacements de parking vélo à usage des visiteurs des logements et des clients des surfaces commerciales, il existe à proximité du site un parking vélo public et sécurisé de 500 unités dans la station de métro De Brouckère ;

Avis FAVORABLE à condition:

- **d'intégrer une aire de livraison dans le bâtiment, pour véhicules de taille intermédiaire (hauteur minimale de 3m20), du côté de la rue des Augustins, implantée de façon à supprimer les nuisances sonores dues aux livraisons qui emprunteraient l'intérieur d'îlot ;**
- **d'intégrer des cassettes d'insonorisation dans les murs de façades en intérieur d'îlot et les implanter précisément aux endroits les plus défavorables ;**
- **de respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/12/2020 ainsi que l'avis de Vivaqua du 11/12/2020 ;**
- **de respecter l'avis d'Access and Go du 21/12/2020 et proposer des plans adaptés ou le cas échéant solliciter les dérogations aux titres IV et/ou VII du RRU.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B593/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Baksteenkaai 38 - 40 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Baksteenkaai - B.V.B.A.

Objet / Betreft: bouwen van een woonproject met 24 wooneenheden met op het gelijkvloers een handelszaak van 950m² en 350m² kantoor en een ondergrondse parking voor 27 wagens, na het slopen van het grotendeel van de bestaande gebouwen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 34

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7 Overwegende dat, ingevolge het arrest nr. 6/2021 van het Grondwettelijk Hof van 21/01/2021 tot vernietiging van de artikelen 108 tot 130, 232, 4°, 233, 7°, en 325, 1°, van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 30 november 2017 « tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen », het project thans onderworpen is aan een voorafgaandelijk milieueffectenverslag;

Overwegende bijgevolg dat de huidige vergunningsaanvraag dient stopgezet te worden;

De overlegcommissie brengt geen advies uit.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/02/2021



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be