



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H733/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 618 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Admir Zoto

Objet / Betreft: changer l'affectation de logement en commerce de service au 1er étage de l'immeuble (espace bien-être) et mettre en conformité la pose de châssis PVC blanc en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/09/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2021 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/03/2021, portant les références T.2021.0210./I/CAP/vh ;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation de logement en commerce de service au 1er étage de l'immeuble (espace bien-être) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1933 (réf. T.P. 42923) ayant pour objet : « établir une terrasse couverte provisoire à front de rue du Disque, prolongée à l'angle de l'avenue Houba de Strooper », que les plans de ce permis montrent un bien de gabarit R+2+toiture, que ces plans déterminent la situation de droit du bien à savoir, un commerce au rez-de-chaussée et un logement 1 chambre à chaque étage ;
- considérant que la demande concerne le changement d'affectation du 1^{er} étage de l'immeuble, de logement en commerce de service ; que la demande propose d'aménager un espace bien-être d'une superficie de 75m² ;
- considérant que pour ce faire le logement existant du 1^{er} étage sera supprimé ;
- considérant que la prescription 0.12 du PRAS, point 7° précise que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement peut être autorisée au premier étage pour la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;
- considérant dès lors, que l'aménagement d'un commerce de service (espace bien-être) peut être autorisé ;
- considérant que les travaux projetés ne modifient pas la structure de l'immeuble et consistent uniquement à de l'aménagement intérieur ;
- considérant que la destination du rez-de-chaussée en commerce et du 2^{ème} étage en appartement 1 chambre reste inchangée ;
- considérant que ce type de commerce n'est pas présent dans le quartier ; que dès lors cela améliore la diversité et la dynamique commerciale du quartier ;
- considérant que le commerce projeté est compatible avec la fonction de logement, que de dès lors l'aménagement d'un espace bien-être n'est pas de nature à porter préjudices aux logements ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en conformité de la pose de châssis PVC blanc en façade avant ;
- considérant que ces châssis dénaturent l'esthétique de cette façade en ce qu'ils ne respectent pas les divisions et matériaux d'origine ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu, lors du prochain remplacement de châssis, de prévoir des châssis en bois en façade avant afin que cette façade retrouve sa typologie d'origine ;
- 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 :

- lors du prochain remplacement de châssis, de prévoir des châssis en bois reprenant la division d'origine en façade avant.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1058/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Toison d'Or 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOGGI BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: mettre en conformité les travaux déjà réalisés, modifier la vitrine du rez-de-chaussée, ajouter des marquises au rez et 2ème étage, modifier les marquises du 1er étage (même modèle que le rez et le +2)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1009/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Archimède 58 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Vincent Verbeke

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements; transformer les façades avant et arrière du bien (travaux réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 06-01 "ARCHIMEDE" approuvé le 16/06/2011;
- 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 à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée et en catégorie II en ce qui concerne la conservation du bien au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements ; transformer les façades avant et arrière du bien (travaux réalisés) ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. A723/2019) notifié le 30/01/2020 pour le même 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: 04/05/2021

- considérant que le bien date de 1893 ; qu'il a été construit comme maison unifamiliale ;
- considérant que la situation de droit du bien indique que le bien est repris comme maison unifamiliale ; que cela a été confirmé par les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles (réf. RU18-0772) ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine, qui le décrit comme suit : « *Maison de style éclectique, de composition asymétrique sous toit mansardé, 1893. Élévation en briques rouges, rehaussée de pierre blanche et de pierre bleue. Porte sous baie d'imposte ornée d'un vitrail. Travée principale entre pilastres. Balcon à garde-corps en ferronnerie. Deux lucarnes, la principale sous fronton. Châssis remplacés.* » ;
- considérant la division du logement ;
- considérant que le projet vise à diviser le bien en deux logements ;
- considérant qu'un local vélo est créé en façade avant au demi-sous-sol ;
- considérant que le premier logement se situe au demi-sous-sol et au niveau du bel étage ; qu'il s'agit d'un duplex comprenant deux chambres ;
- considérant que les chambres se situent au niveau du demi-sous-sol ;
- considérant que les chambres répondent au R.R.U, Titre II, article 3 (superficies minimums) ;
- considérant que la première chambre présente une superficie de 19,50m² avec le dressing ;
- considérant que la deuxième chambre présente une superficie de 10,47m² ;
- considérant que chaque chambre bénéficie de sa salle d'eau ;
- considérant que les chambres sont situées côté jardin ;
- considérant que les pièces de vie du premier appartement se situent au niveau du bel étage ;
- considérant que les hauteurs sous plafond répondent au R.R.U, Titre II, article 4 ;
- considérant que le séjour de cet appartement est situé à rue ; qu'il présente une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10, en ce que la superficie éclairante est de 2,95m² au lieu de 3,04m² ;
- considérant que la dérogation est minime ; que le projet se situe dans un bâtiment existant ; qu'il y a lieu de conserver la façade avant du bien en l'état ; qu'agrandir la fenêtre reviendrait à dénaturer l'esthétique du bien ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que l'appartement est confortable ; qu'il donne accès au jardin par une terrasse située au niveau du bel étage ;
- considérant que la terrasse afin d'être conforme au Code Civil présente un recul de 1m90 par rapport au mitoyen de gauche et 2m25 par rapport au mitoyen de droite ;
- considérant que le deuxième logement comprend le 1^{er} étage, le 2^{ème} étage et l'étage sous combles ;
- considérant qu'il comprend également deux chambres de 15,10m² chacune ; qu'une salle d'eau est créée au 2^{ème} étage ;
- considérant que les pièces de vie se trouvent au 1^{er} étage ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un escalier en colimaçon entre la chambre 1 et l'espace sous-combles afin d'accéder à un espace de rangement ;
- considérant que le coin repas et les chambres dérogent au R.R.U Titre II, article 10, en ce que la superficie vitrée du coin repas est de 3m² au lieu de 4,46m² et des chambres sont respectivement de 1,30 m² et 0,77m² au lieu de 3,02 ;
- considérant que le projet se situe dans un bâtiment existant ; que le projet tend à répondre aux prescriptions du R.R.U ; - considérant que les pièces sont confortables malgré le manque de lumière naturelle ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet ne répond pas aux recommandations du collège en ce qui concerne la division des logements unifamiliaux ;
- considérant que le projet ne prévoit pas un logement de 3 chambres minimum, alors que la superficie totale de l'immeuble est de 314m² ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que le projet respecte les prescriptions des normes d'habitabilité du Titre II du RRU et que la création d'une troisième chambre dans un des logements semble difficile ;
- considérant l'esthétique ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries de la façade avant ; qu'elles ont été remplacées par du PVC blanc sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; que le projet prévoit de revenir à des menuiseries en bois de ton blanc ;
- considérant qu'en façade arrière, les baies du bel étage sont agrandies ;
- considérant que la maison, concernée par le projet, correspond à la typologie des maisons éclectiques du quartier des Squares ; qu'elle est intégrée dans un ensemble de nombreuses maisons inscrites dans l'inventaire de patrimoine architectural le long de la rue Archimède, qui aboutit au square Ambiorix ; que par conséquent, la maison possède une valeur d'accompagnement dans le contexte du quartier ;
- considérant que par rapport au projet initial (ref. A723/2019) le projet est amélioré en ce qu'ils conservent les qualités architecturales du bien ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U en ce qui concerne le Titre II, article 10 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C833/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Camusel 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed Hammouchi

Objet / Betreft: mettre en conformité la division d'un bien en 3 unités de logement (1 appartement au rez-de-chaussée, 1 studio au premier étage, un duplex au deuxième étage et sous toiture); couvrir la cour;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. C348/2019) notifié le 23/04/2020 pour le même bien ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/03/2021 ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/03/2021 portant les références T.2019.0315/2/APM/vh ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la division d'un bien en 3 unités de logement (1 appartement au rez-de-chaussée, 1 studio au premier étage, un duplex au deuxième étage et sous toiture); couvrir la cour ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que le bien, sur lequel porte le projet, a été construit en 1871 ; qu'il fait partie d'un ensemble de trois maisons avec les numéros 2 et 6 ;
- considérant que l'architecture du bien est de type néoclassique ;
- considérant que la façade avant au rez-de-chaussée a fait l'objet de transformations ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour ce faire en 1930 (réf. dossier n°25 TP370.43) ;
- considérant que la situation de droit renseigne une maison unifamiliale ;
- considérant que le projet vise à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement ;
- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
 - sous-sol : deux caves, un local commun et un local poubelles ;
 - rez-de-chaussée : un premier appartement une chambre ;
 - premier étage : un espace de rangement pour le studio ;
 - deuxième étage : un appartement comprenant également l'espace sous toiture où se trouve deux chambres ;
- considérant que les logements répondent aux prescriptions du R.R.U, Titre II en ce qui concerne les superficies planchers et les hauteurs sous plafond ;
- considérant néanmoins, que la chambre sous combles déroge au R.R.U, Titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qu'elle présente une superficie éclairante de 0,88m² ; qu'au vue de la superficie de la pièce elle devrait avoir au minimum 2,6m² ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable, en ce que l'apport est réellement insuffisant en termes de lumière naturel, ce qui entraîne une pièce de vie sombre et qui n'est pas agréable à vivre ;
- considérant que le projet porte également sur la couverture d'une partie de la cour en façade arrière ;
- considérant que cette couverture de cour déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur de construction) et à l'article 12 (maintien d'une superficie perméable) en ce que ce volume est établi partiellement au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que la cour est couverte afin de créer une cuisine du rez-de-chaussée, ainsi qu'un espace de rangement ;
- considérant qu'une cour est conservée mais imperméabilisée ;
- considérant que le projet présente en situation de droit une superficie de 229,2m² ;
- considérant la prescription 0.6 du PRAS, indiquant « *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 de ce qui précède, que les dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 12 ne sont pas acceptables et qu'il convient de retrouver une zone de cour et jardin perméable à l'arrière du bâtiment principal ;
- considérant que le dossier portant la référence C348/2019 a fait l'objet d'une commission de concertation en date du 10/03/2020 ; que lors de cette commission de concertation il avait été indiqué au demandeur que le bien pouvait se diviser en maximum 2 logements et qu'il y avait lieu de ne pas construire en intérieur d'îlot ;
- considérant par conséquent, en l'absence de nouveaux éléments, que la Commission de concertation maintien son avis ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M798/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Kunstberg 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Santhosha

Objet / Betreft: bouwen van een tijdelijke constructie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in parkgebied, gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 29/09/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 06/03/2021
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een tijdelijke constructie betreft;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/03/2021 tot 08/04/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 12.2° van het GBP (bestemmingswijziging van kleine handelszaak die gebruikelijke aanvulling van deze gebieden vormen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek 8 reacties uitlokte, betreffende de natuur van het project die niet past in het landschap en het dat de documenten van het openbaar onderzoek niet geüpload werden op het Openpermits.brussels-platform;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Bortiergalerij en voormalige Magdalenamarkt" magdalenasteenweg 55 sinds 08/09/1994;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 09/03/2021;
- gelet op het ongunstig advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 15/03/2021;
- overwegende dat het project het bouwen van een tijdelijke serre op de Kunstberg betreft;
- overwegende dat de constructie ter hoogte van het dynastiegebouw wordt geplaatst;
- overwegende dat de constructie op de bestaande verharding geplaatst wordt;
- overwegende dat de constructie uit staal en glas wordt gemaakt;
- overwegende dat de constructie als een overdekt buitenterras gebruikt zal worden; met een totale capaciteit van 300 personen;
- overwegende dat de serre een oppervlakte van 81,5 m², een diepte van 5m30, een hoogte van 3m61 onder de kroonlijst en 4m51 aan de daknok heeft;
- overwegende dat de inrichting van een overdekt terras niet strookt met de erfgoedwaarde, noch met de stedenbouwkundige kenmerken van de site; dat de Kunstberg een belangrijke getuige vormt van de geïntegreerde visie op openbare ruimte, publieke bouwkunst en kunst van de naoorlogse periode;
- overwegende dat globaal genomen de voorgestelde serre noch wat betreft inplanting noch qua vormgeving aan de kenmerken van dit geheel beantwoordt;
- overwegende dat het terras waarop de serre wordt ingeplant deel uitmaakt van het openbaar domein; dat een dergelijke privatisering van de openbare ruimte niet aanvaardbaar is, en al zeker niet voor een activiteit die niet in overeenstemming is met de bestemming van de site;
- overwegende dat de serre zich op een van de belangrijkste lengteassen van de Kunstberg zou bevinden en afbreuk doen aan de oorspronkelijke compositie van de formele tuinen; dat de tuinen werden ontworpen op maat van de omliggende gebouwen en het perspectiefzicht ondersteunen dat men heeft vanaf het Koningsplein op de laagstad; dat dit zicht als dusdanig en zonder toevoegingen moet gevrijwaard blijven want het betreft een van de belangrijkste zichtassen die het Brusselse stadslandschap kenmerken;
- overwegende dat de voorgestelde constructie zowel qua schaal als vormtaal en materiaalgebruik afwijkt van de oorspronkelijke gebouwen en zou de architecturale eenheid van de Kunstberg niet ten goede komen. De serre zou trouwens ook het zicht belemmeren op de merkwaardige, monumentale bronzen deuren die door Marcel Rau ontworpen werden voor het Dynastiepaleis en de leesbaarheid van dit gebouw aantasten;
- overwegende dat het aanwenden van een transparante structuur geenszins garantie biedt op discretie en het glazen volume, in tegendeel, erg zichtbaar zal zijn in deze erg 'minerale' context. Dit storende effect zou nog versterkt worden door de reflecties, de avond- en nachtverlichting alsook de eventuele zonnewering;
- overwegende dat de constructie zichtbaar zal zijn van boven de kunstberg; dat het een van de mooiste uitzichten is van Brussel; dat er geen reden is om dit uitzicht te beschadigen;
- overwegende het bijzonder voorschrift 12 van het G.B.P;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- overwegende dat, volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1124/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Noyer 81 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mark Csete

Objet / Betreft: agrandir l'annexe entre le 2e et 3e étage, installer une terrasse sur la nouvelle toiture plate de celle-ci et mettre en conformité l'aménagement des combles en chambres à coucher

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

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):

6

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.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à agrandir l'annexe entre le 2e et 3e étage, installer une terrasse sur la nouvelle toiture plate de celle-ci et mettre en conformité l'aménagement des combles en chambres à coucher ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 8/04/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont confirmé l'existence de 4 logements dans l'immeuble ;
- considérant que la présente demande concerne uniquement le logement des 3^e et 4^e étages ;
- considérant qu'en situation existante, l'appartement duplex est aménagé de cette façon : un bureau au niveau de l'entre-sol entre le 2^e et le 3^e étage, les pièces de séjour au 3^e étage et 2 chambres à coucher ainsi qu'une salle-de-bain au 4^e étage ;
- considérant que dans la situation de droit datant de 1928, la pièce a l'entre-sol est aménagée en sanitaire et 2 chambres sont référencées au 3^e étage ;
- considérant qu'en situation projetée, la pièce « bureau » de l'entre sol est légèrement agrandie pour atteindre une surface de 10,25 m² et une hauteur sous plafond de 2,65 m et est transformée en chambre à coucher ;
- considérant que la disposition du 3^e étage en grande pièce de vie ouverte ainsi que les chambres et la salle de bain à l'étage sous-comble sont conservées ;
- considérant que la fenêtre du 3^e étage en façade arrière est agrandie ;
- considérant qu'une terrasse est aménagée en toiture de l'annexe à l'entre-sol ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 3. en ce que l'isolation par l'extérieur de la nouvelle partie dépasse en surplomb de +/- 0,15 m sur les propriétés voisines ;
- considérant que le dépassement est peu important et que les propriétaires voisins ont marqué leur accord sur cet aménagement ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 3. du titre I. du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. et 6. en ce qu'il étend et rehausse une annexe déjà plus profonde et plus haute que les 2 constructions voisines ;
- considérant que la rehausse s'effectue sur 1,50 m à son maximum et 0,56 m à son minimum et que l'extension dépasse de 0,30 m la profondeur de l'étage inférieur mais s'aligne à la cheminée existante jouxtant la limite mitoyenne ;
- considérant que ces modifications de volume sont peu importantes et permettent l'installation d'une 3^e chambre confortable pour l'appartement familial ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce que la terrasse en toiture de l'annexe dépasse en hauteur les constructions voisines ;
- considérant que celle-ci respecte un recul d'1,90 m par rapport à la limite mitoyenne droite et ne provoque donc pas de vues directes ;
- considérant que le projet améliore la qualité du logement concerné en lui offrant un espace extérieur, particulièrement utile en ces circonstances de crise sanitaire et de confinement ;
- considérant que cet aménagement ne présente pas de grande nuisance pour les parcelles voisines ;
- considérant dès lors que les dérogations au RRU titre I. art. 4. et 6. sont acceptables ;
- considérant que les chambres sous-combles dérogent au RRU titre II. art. 10 ; en ce que les superficies éclairantes de ces 2 pièces ont un déficit de respectivement 0,2 et 0,35 m² ;
- considérant que ces deux chambres sont éclairées par des velux et que le déficit est peu important ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations aux art. 3., 4. et 6. du titre I. du RRU concernant la hauteur et la profondeur de construction 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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1130/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph Stevens 2 - 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SERVICES F.R.J.

Objet / Betreft: rénover un immeuble avec rez-de-chaussée commerciale, y aménager 3 logements et repeindre les lucarnes, la corniche et les oriels en gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à rénover un immeuble avec rez-de-chaussée commerciale, y aménager 3 logements et repeindre les lucarnes, la corniche et les oriels en gris anthracite ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande date de 1895 ;
- considérant que les renseignements urbanistiques de la ville de Bruxelles confirment l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée et au sous-sol et de logements aux étages sans pouvoir en déterminer le nombre ;
- considérant que l'immeuble est vétuste et que les logements doivent être redéfini ;
- considérant que le projet prévoit la rénovation de l'ensemble du bâtiment, en conservant l'affectation de commerce au rez-de-chaussée et prévoyant un logement une chambre aux 1^{er} et 2^e étage et un triplex 3 chambres au 3^e étage et sous les combles ;
- considérant que le sous-sol est principalement dédié au commerce, avec un local technique pour le logement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce qui concerne les superficies éclairantes du triplex ;
- considérant que pour la pièce de séjour, le déficit est de +- 0,7 m², que celle-ci est spacieuse et offre des fenêtres sur 3 façades différentes ;
- considérant que pour les chambres du 4^e étage le déficit est un peu plus important (respectivement +- 1,3 m² et +- 1,1 m²) mais qu'il s'agit de chambres à coucher où l'apport de lumière du jour est moins important que dans les pièces de vie ;
- considérant qu'il s'agit de baies existantes en façade avant dont il est important de garder les proportions ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'art. 10. du titre II. du RRU sont acceptables ;
- considérant que les oriels sont restaurés et reconstitués à l'ancienne en y supprimant les panneaux couvrant les allèges et les prises d'aération qui y sont percées ;
- considérant que les lucarnes, oriels et la corniche sont peints en ton gris anthracite de sorte à être assortis aux châssis ;
- considérant que les châssis existants ne sont pas d'origine, qu'ils ont été remplacés sans permis d'urbanisme, qu'ils sont de piètre qualité et qu'ils dénaturent l'harmonie de la façade ;
- considérant qu'il convient que lorsque ceux-ci arriveront à leur fin de cycle de vie, ils soient remplacés par des menuiseries plus respectueuses des modèles d'origines ;
- considérant qu'homogénéiser la couleur des lucarnes, corniches et oriels sur base de celle, anthracite, des châssis, n'est pas souhaitable car cela ne correspond pas forcément à une réalité historique ;
- considérant que le contraste de couleur entre châssis de ton foncé et oriels, lucarnes et corniche de ton clair existait déjà dans les années 1980 ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer les cheminées d'origine ;
- considérant qu'il serait préférable de les maintenir dans un souci de préservation du patrimoine existant ;
- considérant que des moulures sont visibles sous les faux-plafonds et qu'il est prévu les récupérer au maximum ;
- considérant que la cage d'escalier d'origine est maintenue et restaurée ;
- considérant qu'il est prévu de maintenir les charpentes qui sont probablement originelles et de revenir à une couverture d'ardoise telle que d'origine ;
- considérant que les logements proposés sont de qualité et respectent principalement les normes de superficie prescrites par le titre II. du RRU. ;
- considérant de ce qui précède, moyennant modifications, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- ne pas prévoir la mise en peinture de couleur anthracite des oriels, lucarnes et de la corniche ;
- maintenir les cheminées d'origine ;
- lors de leur prochain remplacement, prévoir des châssis sur base des modèles d'origine ;

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 II. art. 10. en ce qui concerne les superficies éclairantes 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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S170/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 116 - 120 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Yahya Cheppih

Objet / Betreft: réunir 3 rez-de-chaussée commerciaux en un seul commerce, changer l'utilisation du n°120 en restaurant, étendre le commerce au 1^{er} étage du n°120, modifier des escaliers, percer des ouvertures dans les murs mitoyens, modifier les façades avant et placer des gaines d'extraction en intérieur d'îlot (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/04/2021

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

8

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à réunir 3 rez-de-chaussée commerciaux en un seul commerce, changer l'utilisation du n°120 en restaurant, étendre le commerce au 1^{er} étage du n°120, modifier des escaliers, percer des ouvertures dans les murs mitoyens, modifier les façades avant et placer des gaines d'extraction en intérieur d'îlot ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ; application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et consistant en une demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
- considérant que les 3 rez-de-chaussée commerciaux concernés par la demande ont été réunis en un seul restaurant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que les commerces n°116 et n°118 étaient déjà des restaurants auparavant ;
- considérant que le n°120 était occupé par un café et qu'il subit donc un changement d'utilisation ;
- considérant que, pour la réunion de ces commerces, des percements considérables dans les murs porteurs, et plus particulièrement dans les murs mitoyens, ont été réalisés ;
- considérant que la demande vise à réduire le nombre et la taille de ces ouvertures afin de retrouver la lisibilité du parcellaire original ;
- considérant qu'en situation de droit, les 3 commerces possédaient des devantures, de styles et de proportions différents ;
- considérant que ces devantures ont été modifiées et que les façades des rez commerciaux ont été recouvertes de pierre bleue lors de la réunion des 3 commerces par les occupants précédents ;
- considérant que le locataire actuel a placé, sans autorisation préalable, un revêtement composé de planches de bois au-dessus des devantures ;
- considérant que la façade du n°120 paraît écrasée derrière ce revêtement en bois qui s'étend sur le 1^{er} étage de ce bâtiment et passe devant ses fenêtres ;
- considérant que la demande vise à rétablir la pierre bleue sur l'ensemble des trumeaux du rez, et à réduire le revêtement en bois à une bande allant du haut des châssis du rez au bas des châssis du 1^{er} étage des n°116 et n°120 ;
- considérant que ce parement en bois de ton brun clair permet de placer les enseignes du restaurant (nécessitant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme séparée) ;
- considérant que l'entrée principale du restaurant est située au n°118 et qu'une porte de secours a été placée au n°116 ;
- considérant que les châssis des vitrines sont en aluminium de ton brun foncé ;
- considérant qu'aux n°118 et n°120, il s'agit de châssis de type accordéon ;
- considérant que la devanture prévue ne correspond pas à la typologie des immeubles, ni dans le choix des matériaux, ni dans les dimensions et les divisions des châssis ;
- considérant qu'elle brouille également la perception du parcellaire en façade ;
- considérant que la conception des façades du rez-de-chaussée doit être revue, de manière à créer une unité tout en permettant de conserver la distinction entre les 3 bâtiments, ainsi qu'une harmonie générale dans l'architecture des immeubles ;
- considérant également qu'il y a lieu de ne pas prévoir de châssis accordéons, vu que ce type d'installation permet d'ouvrir totalement la façade, ce qui serait source de nuisances sonores pour les logements situés aux étages et aux alentours ;
- considérant que le projet revoit l'aménagement des sous-sols afin d'y placer des locaux destinés au restaurant (stockage, poubelles, sanitaires, bureaux, vestiaires...) ;
- considérant que ces aménagements privent les logements des étages de toute possibilité de disposer de caves et locaux communs (poubelles, vélos/poussettes, entretien) ;
- considérant que, bien que ces logements ne fassent pas parties de l'objet de la demande, il y a lieu de ne pas nuire à leurs qualités d'habitabilité, et de dédier au moins l'entièreté du sous-sol du n°116 aux caves et locaux communs des logements ;
- considérant que l'accès distinct aux étages des n°116 et 118 est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de ces deux immeubles ;
- considérant par contre, que le projet prévoit d'aménager le 1^{er} étage du n°120 en salle de restaurant et en WC ;
- considérant qu'un aménagement en en salle-de-jeux pour enfants et espace de détente est évoqué (bien que pas dessiné sur les plans) mais n'est pas compatible avec la fonction logement des étages du n°120 ;
- considérant que les occupants de ceux-ci ne disposent pas d'un accès séparé et doivent traverser le restaurant pour accéder à leurs appartements ;
- considérant que la plupart des cages d'escaliers menant aux niveaux -1 et +1 ont été modifiées et déplacées par rapport à la situation de droit ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

- considérant que la situation de droit présente un escalier sur la droite de la parcelle n°120, qui aurait pu permettre la mise en place d'un accès distinct aux étages ;
- considérant que cet escalier a été supprimé et remplacé par une volée d'escaliers du côté gauche du bâtiment ;
- considérant que, vu la configuration du restaurant, la mise en place d'un accès séparé menant aux étages entraînerait la suppression de nombreuses places assises ;
- considérant que, lors de la commission de concertation du 21/04/2021, le demandeur a déclaré qu'il était également locataire des étages du n°120, dans lesquels il a aménagé ses bureaux ;
- considérant que cette nouvelle donnée modifie l'objet de la demande de permis d'urbanisme, qui comprend donc également le changement de destination d'un logement en commerce ;
- considérant que la prescription 0.12 du PRAS permet la modification totale ou partielle de la destination d'un logement en zone mixte, pour permettre l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial, uniquement au rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage, et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que l'article 22 du PRAS précise qu'en liseré de noyau commercial « l'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité » ;
- considérant dès lors que de nouveaux actes d'instructions sont nécessaires afin que la commission de concertation puisse se prononcer sur la demande ;
- considérant que, si le logement a été supprimé avant 2000, il y a lieu d'en apporter la preuve ;
- considérant que, dans le cas contraire, un accès séparé devra être créé pour assurer l'accès au logement ;
- considérant que le restaurant propose principalement la dégustation de plats américano-brésiliens de type steak-house, offrant diverses variétés de viandes et leurs accompagnements ;
- considérant qu'il offre 86 places assises avec service à table pour les viandes, et buffets pour les accompagnements et desserts ;
- considérant que les plats peuvent également être emportés ;
- considérant que le restaurant est ouvert de midi à minuit, 7 jours sur 7 ;
- considérant que la cuisine a été aménagée en cuisine ouverte à l'arrière des n°118 et n°120 ;
- considérant qu'en termes d'environnement commercial, l'établissement se situe dans un quartier à forte concentration de commerces de type Horeca mais propose un concept original (viande à la broche découpée devant le client) qui apporte de la nouveauté dans le quartier et participe à son attractivité ;
- considérant qu'en ce qui concerne la circulation et l'accessibilité, l'établissement s'adresse principalement à une clientèle locale (riverains, travailleurs des environs, touristes) qui se déplace généralement à pied ou en transports en commun, de sorte qu'il n'occasionne pas de problème de mobilité ;
- considérant que la demande telle qu'elle est soumise présente les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;
- considérant de plus que l'installation de ce restaurant sur l'avenue de Stalingrad, dont l'activité commerciale est fragilisée par des travaux de longue durée, permet de redynamiser le quartier ;
- considérant que deux groupes d'extracteurs de hotte et ventilation double flux sont placés sur le toit plat de l'annexe du 1^{er} étage du n°120 ;
- considérant que ces extracteurs ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture par l'article 6 du Titre I du R.R.U. (toiture – éléments techniques) ;
- considérant qu'ils sont susceptibles de causer des nuisances sonores pour les logements des étages et du bâtiment voisin ;
- considérant que ces dispositifs doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; et les conduits d'évacuations des fumées rejoignent la façade arrière du bâtiment principal ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

- considérant qu'ils se regroupent ensuite en un seul conduit longeant le mur mitoyen avec le n°122, qui a un gabarit nettement supérieur à celui des 3 bâtiments concernés par la demande ;
- considérant que la cheminée débouche 1m au-dessus du niveau de ce bâtiment (et donc plus de 2m au-dessus du niveau de corniche du n°120), de manière à ne pouvoir causer de refoulement et limiter les nuisances olfactives ;
- considérant que la cour au rez-de-chaussée des n°116 et n°118 a été couverte ;
- considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant toutefois que l'ensemble des bâtiments dispose de nombreuses toitures plates et qu'il y a lieu de végétaliser celles-ci dans la mesure du possible afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet déroge au Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce qu'il ne prévoit pas de volet métallique pour protéger les devantures du restaurant ;
- considérant que, pour des raisons pratiques et esthétiques, le demandeur ne souhaite pas en installer ;
- considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet a été signé le 11/09/2019 et que cette dérogation est donc acceptable ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant, de ce qui précède et 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 ;
- pour conclure, sur base des nouveaux éléments révélés en séance (changement de destination des étages du n°120), qui ont une influence forte sur la décision à rendre et nécessitent de nouveaux actes d'instruction, la commission de concertation ne peut se prononcer favorablement sur la demande, en l'état.

La commission de concertation émet donc un AVIS DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis, sous réserve de revoir la conception des façades des rez-de-chaussée en collaboration avec la Cellule Patrimoine Historique, de manière à créer une unité, tout en permettant de conserver la distinction entre les 3 bâtiments ainsi qu'une harmonie générale dans l'architecture des immeubles. Ainsi il y a lieu de suivre les pistes suivantes :

- ne pas prévoir de châssis de type accordéon ;
- ne pas aménager d'espace de jeux et de détente au 1^{er} étage du n°120 ;
- fournir les preuves que le logement n'existe plus au n°120 ; si ces preuves ne sont pas concluantes, prévoir un accès distinct pour assurer l'accès au logement ;
- placer les groupes des extracteurs de hotte et de ventilation double-flux à l'intérieur du bâtiment ;
- dédier au minimum l'entièreté du sous-sol du n°116 aux caves et locaux communs des logements ;
- dans la mesure du possible, végétaliser les toitures plates des annexes des bâtiments.

Par ailleurs, la Commission de concertation informe le demandeur que la Ville de Bruxelles attribue une prime qui incite les propriétaires et les commerçants à réaliser des travaux en vue de retrouver des accès séparés aux logements des étages.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C982/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Commerçants 13 - 13A 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: transformer un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial en 3 studios et 1 appartement 2 chambres avec extension en façade arrière sur trois niveaux et modifications de la façade avant;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

9 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.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial en 3 studios et 1 appartement 2 chambres avec extension en façade arrière sur trois niveaux et modifications de la façade avant ;
- considérant que pour, pour ce même bien (et le bien voisin) un permis d'urbanisme a été délivré le 07/09/2018 (réf. P.U. C892/2016) ayant pour objet "transformer deux maisons en un immeuble de 7 appartements pour le 11-13" ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre et que les deux biens ont été vendus séparément ;
- considérant donc que le projet actuel ne porte que sur le n°13 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique portant sur la densité de petits logements et le manque de mixité en terme de type de logement ;
- considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire (monument ou ensemble antérieur à 1932) ;
- considérant que ce bâtiment est dans un mauvais état de conservation général ;
- considérant que la façade enduite à l'origine, a été parementée de briquettes jaunes ;
- considérant que malgré ces travaux, l'aspect néoclassique de ce bâtiment très ancien est toujours perceptible et qu'il possède, de ce fait, une réelle valeur d'accompagnement au sein du quartier ;
- considérant qu'en situation de droit les plans mentionnent un rez-commercial et des chambres aux étages ;
- considérant qu'à l'examen du registre de population, il appert qu'à l'origine il n'y avait qu'un seul habitant ;
- considérant que dans la décennie 1982 à 1992, le nombre d'habitants a varié de 1 à 4 et que de 1992 à 2010, de 3 à 10 habitants ont été inscrits ;
- considérant qu'en situation projetée, les logements sont répartis comme suit :
 - Sous-sol : local vélo, local poubelle, 4 caves et un local compteur ;
 - Rez-de-chaussée : studio de 28.5m² + salle d'eau de 5.3m² ;
 - 1^{er} étage : studio de 35.5m² + salle d'eau de 5.3m² ;
 - 2^{ème} étage : studio de 35.5m² + salle d'eau de 5.3m² ;
 - 3^{ème} + 2 niveaux sous toiture : living cuisine de 33.7m², coin bureau 6m²,
 - Deux chambres (14m²+10,8m²) et salle de bain 5.7m²,
 - Dressing 12m² ;
- considérant que les locaux communs tels que le local vélo est peu accessible aisément ;
- considérant que la densité de logement est importante eu égard de la dimension de la parcelle ;
- considérant que le seul logement disposant de deux chambres ne dispose pas d'espace extérieur et se situe aux étages supérieurs ;
- considérant que, bien que chaque logement soit conforme, le manque de mixité impacte les qualités patrimoniales du bien qui a été conçu à l'origine comme un commerce et son logement ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir 2 logements maximum dont au moins un appartement 3 chambres disposant d'un espace extérieur ; (un duplex et un triplex) ;
- considérant qu'afin de pouvoir obtenir un espace extérieur supplémentaire, il y aurait lieu de supprimer l'extension au dernier niveau et d'y prévoir une toiture terrasse ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit une rehausse de deux niveaux supplémentaires au-dessus de l'extension existante ;
- considérant qu'en façade arrière sont également prévus des châssis en pvc ;
- considérant qu'en façade avant, le projet supprime l'agencement existant au rez-de-chaussée et propose de maintenir la porte d'entrée au même endroit et de créer une baie de fenêtre composée de trois vantaux ;
- considérant que le rez-de-chaussée est recouvert d'un parement en pierre bleue ;
- considérant que cette proposition appauvrit la typologie de la façade ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des fenêtres calquées sur celles des travées supérieures et d'en respecter la largeur et l'alignement vertical ;
- considérant que le remplacement de l'enduit du rez-de-chaussée par un parement en pierre bleue banalise la façade ;
- considérant que l'enduit actuel doit être conservé et entretenu ;
- considérant que le projet prévoit de rétablir de châssis en bois peints en noir ;
- considérant que le matériau est adéquat mais qu'il y a lieu de prévoir une teinte claire pour les châssis ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que les châssis doivent également tenir compte de la modénature, de la mouluration par rapport à la situation de droit ;
- considérant qu'il importe en particulier de respecter les proportions entre les impostes à rétablir et les ouvrants ;
- considérant que le projet prévoit également d'isoler la toiture avec une rehausse de 9cm, de placer une fenêtre de toit et de remplacer les tuiles en terre cuites (rouges) par des tuiles plates noires ;
- considérant qu'il y aurait lieu de remplacer le revêtement de façade actuel (briquettes), posé sans autorisation préalable, par un enduit de teinte claire comme à l'origine avec panneautage et bandeaux saillants comme illustré dans la situation de droit ;
- considérant qu'à l'origine, la toiture présentait trois lucarnes ;
- considérant qu'il n'en subsiste que deux ;
- considérant également que la corniche d'origine du bâtiment doit être conservée et valorisée ;
- considérant que les lucarnes devraient être rétablies comme dans la situation de droit et dans l'axe des travées des étages inférieurs ;
- considérant que le projet prévoit également la pose de panneaux solaires dans le versant avant ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 4 (profondeur de construction) en ce que l'extension prévue en façade arrière dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de parcelle et en ce qu'au dernier niveau, celle-ci dépasse la profondeur des deux biens contigus ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de la parcelle, la dérogation au R.R.U. titre art 4 peut être acceptable pour les 3 premiers niveaux ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce que le dernier niveau de l'extension dépasse le profil des deux biens contigus et en ce que la rehausse de 9cm dépasse le profil des deux biens contigus ;
- considérant qu'en ce qui concerne la rehausse la toiture du bâtiment principal, la dérogation est acceptable ;
- considérant en effet que cette dérogation est due à la pose d'une isolation et que l'impact sur les biens contigus est mineur ;
- considérant qu'en ce qui concerne, l'extension arrière, la dérogation au R.R.U. titre I art 6, n'est pas acceptable en ce qu'elle bloque l'ouverture visuelle des deux biens contigus ;
- considérant en effet que l'intérieur d'îlot est déjà particulièrement dense et que cette partie de rehausse peut générer une gêne visuelle importante supplémentaire ;
- considérant que cet immeuble a fait l'objet de plusieurs campagnes de travaux effectuées sans demande de permis suivi de plusieurs demandes de permis qui n'ont pas abouti à la réalisation de travaux ;
- considérant que les campagnes de travaux précédemment effectuées ont affecté le bien au point d'en altérer sa valeur d'accompagnement et d'en banaliser l'aspect ;
- considérant de ce qui précède que, tel que présenté, le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- revoir la composition des baies au rez-de-chaussée en s'inspirant des baies des travées supérieures, d'en respecter la largeur et l'alignement vertical ;
- conserver l'enduit du rez-de-chaussée plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;
- peindre les châssis dans une teinte claire et tenir compte de la modénature, de la mouluration par rapport à la situation de droit ;
- respecter les proportions entre les impostes à rétablir et les ouvrants ;
- enlever les briquettes et remplacer par un enduit de teinte claire comme à l'origine avec panneautage et bandeaux saillants comme illustré dans la situation de droit ;
- prévoir 2 logements maximum dont au moins un appartement 3 chambres disposant d'un espace extérieur ;
- supprimer l'extension au dernier niveau et d'y prévoir une toiture terrasse ;
- conserver la corniche d'origine du bâtiment ;
- rétablir les lucarnes conformément à la situation de droit et dans l'axe des travées des étages inférieurs.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M294/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 16 - 18 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: régulariser la pose d'une vitrine et porte d'accès aux logements (structure en aluminium gris), supprimer le bardage en plâtre effet pierre peint en noir

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/04/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;
- considérant que la demande concerne un immeuble de rapport qui date de 1894 et qui se situe dans la zone de protection et à côté de l'ancienne rotonde des Panoramas 'Castellani'.
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 23/03/2021 ;
- vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 12/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à régulariser la pose d'une vitrine et porte d'accès aux logements (structure en aluminium gris), supprimer le bardage en plâtre effet pierre peint en noir ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

- vu que pour la même parcelle, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet : « Transformation de la façade avant, placement de plâtre effet pierre » a été introduite (réf. M30/2010) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que ce dossier a été classé sans suite ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 24/08/2011 (P.V. B.R /078/11) fait état des infractions suivantes : « La façade a été recouverte d'un plâtre « effet pierres » peint en noir, au niveau du rez-de-chaussée. De plus, la devanture a été modifiée, et 2 enseignes, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire, portant les inscriptions « Biladi Voyages », ont été placées au-dessus de la devanture » ;
- considérant que le 14 avril 2016 un procès-verbal de cessation d'infraction a été dressé, vu que les quatre enseignes placées sur la façade à rue avaient été retirées (réf. BR/046/16) ;
- vu le refus de permis d'urbanisme ayant pour objet « changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en pizzeria et modifier la devanture commerciale (régularisation) » (réf. P.U. M355/2014) notifié le 25/11/2015 pour le même bien ;
- vu qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet : « changer l'utilisation d'une agence de voyage en un snack et modifier la devanture commerciale (régularisation) » a été introduite (réf. M82/2016) ;
- considérant que ce dossier a été classé sans suite ;

En ce qui concerne la demande :

- considérant donc que subsiste l'infraction suivante : « La façade est toujours recouverte d'un plâtre « effet pierres » peint en noir, au niveau du rez-de-chaussée (superficie +/- 15 m²). Les nouvelles vitrines, dont les matériaux et les divisions sont différentes de celles d'origine, subsistent également (superficie +/- 17 m²). » ;
- considérant que la demande actuelle vise à régulariser, d'une part, la pose d'une vitrine et d'une porte d'accès aux logements en aluminium gris, et, d'autre part, à supprimer le bardage en plâtre effet pierre peint en noir et à le remplacer par un bardage en cimentage effet pierre ;
- considérant que la composition de la façade du rez-de-chaussée doit être considérée selon le contexte patrimonial environnant et selon les qualités architecturales intrinsèques du bâtiment ;
- considérant l'absence de détails concernant le nouveau bardage en cimentage effet pierre ;
- considérant que le local commercial, à la date d'introduction de la demande du permis d'urbanisme, est vide de tout commerce ;
- considérant que la façade du rez-de-chaussée actuelle n'est pas régularisable, qu'il y a lieu de démonter ces structures afin de voir s'il subsisterait des éléments à valeurs patrimoniaux ; aussi il y a lieu d'établir un projet en se basant sur une étude historique afin de retrouver les proportions et qualités esthétiques en adéquation avec l'architecture de cet immeuble ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D1076/2020 (PFD)

Adresse / Adres:
Donderberg 30 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: IPB (LODDER)

Objet / Betreft: Bouwen van een woongeheel (fase 2) met 24 appartementen en parkeergarage met 35 staanplaatsen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/04/2021

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

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

11

- aangezien het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter, parkgebied, gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP aangenomen bij BBHR van 03.05/2001);
- gelet op het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO), door de regering goedgekeurd op 12 juli 2018, die de site indeelt bij zone voor de versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van de bouwblokken
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 27.02.2021 tot 25.02.2021 om volgende redenen:
 - Toepassing algemeen voorschrift 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - Toepassing bijzonder voorschrift 1.5.2° van het gewestelijke bestemmingsplan (GBP): wijziging van het stedenbouwkundige karakter in een woongebieden met residentieel karakter;
 - Toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte parkeerplaatsen voor motorvoertuigen [overdekte parkings, showrooms, ...] met 25 à 200 auto's of aanhangwagens);
- dat tijdens het openbaar onderzoek twee reacties werden ingediend die hoofdzakelijk betrekking hadden op:
 - De noodzaak om te beschikken over rustige groene ruimten die voor iedereen toegankelijk zijn;
 - De impact op de ecologische kwaliteit van een groene vlakte in de stad Brussel;
 - De positieve, maar beperkte bijdrage van de groendaken;
 - Het schrappen van de rol van buffer op het stedelijke klimaat (evapotranspiratie, warmteregulatoren, ...);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- gelet op het advies van AccessAndGo van 20.01.2021 dat wees op de niet-overeenkomst van het project met de GSV op volgende punten:
 - op het niveau van de parkeerplaats mag de deur niet in de draaizone voor de lift komen. De deur moet worden verplaatst;
 - de deuren die naar de doorgangen achter de lift leiden, moeten op alle verdiepingen een draaioppervlakte van 150 cm hebben. De handgrepen moeten 50 cm uit een verzonken hoek staan;
 - elementen die niet op de plannen staan, moeten worden toegevoegd in het bestek;
- gelet op het effectenrapport van 22.10.2020 bij de aanvraag;
- aangezien de aanvraag de bouw beoogt van een residentieel complex (fase 2) van 24 appartementen en een parking met 35 plaatsen;
- gelet op de eerdere stedenbouwkundige vergunningen die toelating verschafften voor, op 01.12.2011, het bouwen van een woongeheel met 76 appartementen en met een ondergrondse parkeergarage (75 staanplaatsen) en, op 25.06.2015, het uitbreiden van de ondergrondse verdieping van het woonblok voor extra berging (168 m², reeds uitgevoerd) en het vellen en/of snoeien van bomen op het naastliggende perceel;
- overwegende dat de werken van fase 1 gestart zijn op 03.03.2014 en definitief werden opgeleverd op 14.01.2016;
- overwegende dat de herstelwerken aan de wegen in 2018 gebeurd zijn, na de vaststellingen van de schade aan de openbare riolering;
- overwegende dat de vertraging in de start van fase 2 om verschillende redenen, waaronder verzakings- en stabiliteitsproblemen, verantwoord is;
- overwegende de regularisatie die op 25.06.2015 werd toegestaan en die de uitbreiding van het souterrain van fase 2 betreft om de bewoners meer kwaliteit te bieden, met name meer bergplaats op het souterrain;
- overwegende dat de huidige vergunningsaanvraag, gezien de termijn, noodzakelijk bevonden werd voor fase 2 van de werken;
- overwegende dat het volledige gebouw in U-vorm gebouwd wordt, waardoor een binnenkoer ontstaat waar een aangename groene ruimte kan worden gecreëerd;
- overwegende dat enkel het centrale gebouw en het gebouw aan de Beisegemstraat in de eerste fase werden gebouwd, voor het verstrijken van de laatste vergunning die werd verkregen om de werken te starten (30.11.2014), dat de huidige aanvraag betrekking heeft op de bouw van 24 appartementen met binnenparking, die langsheen de Donderberg met deze parking verbonden zullen zijn;
- overwegende dat de bewoners via 3 toegangen hun gebouw kunnen betreden; dat deze ruim zijn en een zeker openheid en transparantie naar het binnenterrein van het huizenblok creëren;
- overwegende dat de appartementen van het geheel van bouwlagen werden gewijzigd, dat deze wijzigingen miniem zijn en tot geen wijziging van de aanvankelijk in 2011 afgegeven vergunning leiden, dat deze wijzigingen bijgevolg aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de parkingtoegang zich bevindt op de Donderberg, dat deze voldoende breed is voor twee wagens naast elkaar, zonder dat hierdoor het verkeer gehinderd wordt;
- overwegende dat de parkingtoegang naar de twee parkings leidt, de ene aan de Beisegemstraat en de andere aan de Donderberg;
- overwegende dat een fietsparking, gelegen in de parking van de Donderberg, voorzien was tijdens de eerste vergunningsaanvraag in 2011, maar dat deze werd geschrapt tijdens de wijzigingsaanvraag in 2015, dat deze schrapping werd goedgekeurd;
- overwegende dat er nog slechts een fietsparking overblijft ter hoogte van de benedenverdieping aan de Donderberg, dat hier plaats is voor 16 fietsen en dat deze ruimte toegankelijk is via het lokaal voor huisvuil, dat deze situatie niet aangenaam is en het aantal fietsen ontoereikend in verhouding tot het aantal woningen;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- overwegende bijgevolg dat de organisatie van de fietsparking moet worden herzien om hem toegankelijker te maken en het aantal plaatsen uit te breiden (fietsen, bakfietsen, kinderwagens, ...);
- overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat het ontwerp voldoende aansluit bij de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG advies op volgende voorwaarden:

- **De organisatie van de fietsparking herzien om hem toegankelijker te maken en het aantal plaatsen uit te breiden (fietsen, bakfietsen, kinderwagens, ...);**
- **Het advies van AccessAndGo van 20.01.2021 naleven.**
- **De wijzigingen aangebracht aan de ingedeelde inrichtingen dienen genotifieerd te worden aan Leefmilieu Brussel.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T889/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Treurenberg 2 - 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ayuso

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureaux : créer un étage supplémentaire avec terrasse en toiture, agrandir la mezzanine du rez, percer un puits de lumière et modifier la teinte et les divisions des châssis du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 1

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):

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois (« Westminster Foreign Bank ») ;
- considérant qu'il est voisin de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux : créer un étage supplémentaire avec terrasse en toiture, agrandir la mezzanine du rez, percer un puits de lumière et modifier la teinte et les divisions des châssis du rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ; application de la prescription particulière 4.1. du PRAS (+ de 1000m² de bureaux) ; application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) ; dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain demandant que la demande soit refusée car aucun document n'était disponible sur le site « openpermits.brussels » durant l'enquête publique ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande comporte actuellement 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée, ainsi que 2 niveaux de sous-sol ;
- considérant que l'ensemble du bâtiment a une destination de bureau ;
- considérant que le projet prévoit de démolir la mezzanine donnant sur le rez-de-chaussée et de reconstruire une nouvelle mezzanine, plus spacieuse ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que la conception de la mezzanine permet de préserver tous les lambris en bois périphériques ;
- considérant que la demande prévoit de percer les planchers des étages afin de créer un puits de lumière donnant jusqu'au rez-de-chaussée ;
- considérant que la verrière de la toiture, située au-dessus de ce futur puits de lumière, est remplacée par une verrière plate plus performante énergétiquement ;
- considérant que ces percements permettent un apport plus important de lumière naturelle dans les espaces de bureau ;
- considérant qu'une extension de bureau paysager est projetée en toiture, avec une terrasse sur la toiture plate existante ;
- considérant que les éléments techniques (cabanons, groupe frigorifique) actuellement présents en toiture sont supprimés et intégrés dans le volume du bâtiment ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'elle dépasse en grande partie les gabarits des constructions voisines ;
- considérant que la nouvelle construction s'aligne en façade sur la partie la plus haute du mitoyen du n°6 Treurenberg ;
- considérant qu'à l'autre angle, elle s'inscrit entre des annexes et cheminées existantes, bien qu'elle les dépasse en hauteur ;
- considérant que le nouveau volume est pensé de manière à avoir un impact minimum sur l'espace public et qu'il est situé suffisamment en retrait pour ne pas être trop perceptible depuis la voirie ;
- considérant que, vu son implantation dans l'angle arrière de la parcelle, il ne devrait pas générer d'ombre complémentaire au bâtiment de la rue du Bois Sauvage, en contrebas ;
- considérant que le gabarit de l'immeuble, avec l'extension projetée, est cohérent avec ceux des bâtiments du Treurenberg ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la cour située à l'arrière du bâtiment est transformée en nouvelle gaine technique ;
- considérant que la couverture de cette cour est acceptable car elle est de taille très réduite, est enclavée entre de hauts murs et est déjà complètement imperméable ;
- considérant que le bâtiment comporte actuellement 4690m² affectés aux bureaux (sous-sols compris) ;
- considérant que le projet implique la création de 181m² supplémentaires de surfaces affectées aux bureaux ;
- considérant que la superficie de bureaux hors sol est portée à 3.390m² ;
- considérant que la prescription particulière 4.1. du PRAS autorise l'augmentation des superficies de plancher de bureaux jusqu'à atteindre 3.500 m² par immeuble dans la zone de forte mixité, en l'absence de P.P.A.S. ;
- considérant cependant que, suivant la prescription générale 0.14. du PRAS, le bien se situe dans une maille avec un solde négatif pour les bureaux (BRU-02) ;
- considérant qu'il n'est pas permis de déroger au PRAS ;
- considérant dès lors que l'augmentation de la surface de bureaux n'est pas autorisable ;
- considérant qu'il y a donc lieu de revoir le projet afin de ne pas créer de surfaces supplémentaires de bureaux ;
- considérant que la terrasse en toiture, destinée à une utilisation par les occupants des bureaux pendant la journée, ne cause pas de nuisances sonores pour les bâtiments voisins ;
- considérant qu'elle offre des vues intéressantes vers le centre-ville ;
- considérant qu'elle est prévue en bois, avec des garde-corps en bois et acier Corten ;
- considérant que le bois de la terrasse et la façon de construire cette terrasse doivent répondre aux exigences du SIAMU en matière de réaction au feu ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que les garde-corps de la terrasse ne font pas partie des éléments techniques autorisables en toiture ;
- considérant que ces garde-corps sont indispensables à l'utilisation en toute sécurité de la terrasse ;
- considérant qu'ils observent des retraits de plus de 2m par rapport aux façades et ne sont donc pas perceptibles depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 04/05/2021

- considérant cependant qu'il y a lieu de fournir des vues depuis l'espace public pour pouvoir appréhender l'impact du nouveau volume et de la terrasse ;
- considérant que la terrasse est entourée d'une fine bande de bacs à plantes ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la nouvelle toiture plate, d'une superficie supérieure à 100m², n'est pas végétalisée ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de réaliser une toiture végétale sur l'extension en toiture et, si cela est techniquement possible, sur la partie de la toiture plate du bâtiment existant non occupée par la terrasse et le nouveau volume ;
- considérant que les châssis du bâtiment ont été changés à plusieurs reprises au fil du temps, avec ou sans permis ;
- considérant que la situation existante de fait présente des châssis en bois foncé aux étages et des châssis en alu blanc au rez-de-chaussée ;
- considérant que les châssis du rez ne s'harmonisent pas avec l'ensemble de la façade, tant au niveau de leur teinte que de leurs divisions ;
- considérant que la demande vise à transformer les châssis du rez-de-chaussée afin qu'ils ressemblent plus aux châssis des étages ;
- considérant que les châssis en alu sont conservés mais peints dans une teinte s'approchant de celle du bois des étages ;
- considérant que des lattes de division horizontales sont appliquées sur le vitrage ;
- considérant que ces modifications améliorent l'esthétique de la façade, mais qu'il serait préférable de remplacer les châssis du rez par de nouveaux châssis en bois s'harmonisant mieux à ceux des étages ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir le projet afin de ne pas créer de surfaces supplémentaires de bureaux (réduire la mezzanine et/ou l'étage en toiture...);
- remplacer les châssis du rez par de nouveaux châssis en bois s'harmonisant mieux à la façade et aux châssis des étages ;
- réaliser une toiture végétale sur l'extension en toiture et, si cela est techniquement possible, sur la partie de la toiture plate du bâtiment existant non occupée par la terrasse et le nouveau volume ;
- fournir des vues supplémentaires de divers points de vue montrant que la rehausse n'est pas perceptible de l'espace public ;
- étudier la possibilité de réduire au maximum les réhausses des murs mitoyens afin de réduire l'impact du volume en intérieur d'îlot ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture-hauteur), 6 (toiture-éléments techniques) et 13 (maintien d'une surface perméable) 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: 04/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E406/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Emile De Mot 19 1000 Bruxelles
Boulevard de la Cambre 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Promiris Demot - S.A.

Objet / Betreft: démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble de 27 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Direction régionale de l'Urbanisme

13

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 18/04/2019 et visant à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble de 29 logements ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2020 au 16/01/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction – façade avant) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu les 6 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains et portant sur : l'état encore bon du bâtiment existant ; l'impact du chantier sur la stabilité des constructions voisines ; le gabarit du bâtiment projeté dérogeant au R.R.U. ; la qualité architecturale et esthétique de ce bâtiment ; la densité 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: 04/05/2021

- vu l'avis de la commission de concertation du 11/02/2020 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« AVIS MAJORITAIRE:

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

AVIS MINORITAIRE :

Ville de Bruxelles : Avis DÉFAVORABLE tel que présenté. Un avis favorable pourrait être émis sur la demande à condition de :

- supprimer le dernier niveau afin de réduire la dérogation au RRU et revoir le plan du penthouse en conséquence ;
- prévoir l'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée ainsi que le local vélos ;
- respecter le front de bâtisse ;
- davantage verduriser la zone de recul ;
- revoir l'expression architecturale de la façade en mettant davantage l'accent sur la verticalité ;
- matérialiser l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- en ce qui concerne l'accès des voitures aux parkings, respecter une pente de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
- prévoir au minimum 2 emplacements de parking pour personnes à mobilité réduite ;
- aménager une toiture verte sur le dernier étage ; »

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 20/11/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

- considérant que la demande modifiée vise à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble de 27 logements ;

- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;

- vu les 7 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains et portant sur l'état encore bon du bâtiment existant ; l'impact du chantier sur la stabilité des constructions voisines ; le gabarit du bâtiment projeté dérogeant au R.R.U. ; la qualité architecturale et esthétique de ce bâtiment ; la densité de logements ; une inquiétude face à la possibilité que ces logements deviennent des « appart-hôtels » vu les équipements proposés (salle-de-sport, sauna) ;

- considérant que l'immeuble actuel abrite 9 étages de bureaux, au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial ;

- considérant que le projet prévoit la démolition de ce bâtiment jusqu'au 1^{er} sous-sol car il ne permet pas une réaffectation en logements ;

- considérant en effet que la hauteur entre dalles est trop faible pour y aménager du logement selon les normes et techniques actuelles ;

- considérant également que l'immeuble existant ne dispose que d'une seule cage d'escalier et ne répond donc pas aux exigences du SIAMU ;

- considérant que les sous-sols (R-4 à R-2) seront, eux, rénovés et aménagés en parkings (24 emplacements dont 2 PMR), en caves (une cave par logement) et en locaux techniques ;

- considérant qu'une étude a été réalisée afin de définir les possibilités de recyclage ou de récupération des matériaux issus de la démolition de l'immeuble existant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant que le bâtiment est actuellement relié physiquement et cadastralement au bâtiment n°25 boulevard de la Cambre, qui fait l'objet d'une demande séparée (C237/2019, concernant la transformation d'un immeuble de bureaux en résidence pour étudiants) ;
- considérant que, dans le présent projet, cette communication entre les deux bâtiments est supprimée et ceux-ci seront à l'avenir clairement distincts ;
- considérant que la nouvelle volumétrie sera composée d'un corps principal de 8 niveaux, surmonté de 2 étages présentant des retraits successifs ;
- considérant que, par rapport au bâtiment existant qui comporte le même nombre de niveaux, la hauteur de dalle à dalle sera augmentée à chaque étage afin de pouvoir intégrer les techniques ;
- considérant que cela entraînera une augmentation de hauteur par rapport à l'immeuble existant ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation de la construction – façade avant) en ce que la construction n'est pas implantée au front de bâtisse ;
- considérant que le front de bâtisse correspond à une ligne droite reliant le parement des façades voisines ;
- considérant que, contrairement à la proposition initiale qui suivait l'implantation du bâtiment actuel qui se trouve en avant de ce front de bâtisse du côté droit, la façade modifiée se raccorde au parement des 2 façades voisines ;
- considérant cependant qu'elle forme, au rez-de-chaussée, un angle rentrant en arrière du front de bâtisse afin de suivre une parallèle à la ligne des balcons des étages ;
- considérant que les 75cm de façade de part et d'autre du cadre des balcons du 1^{er} au 6^{ème} étage suit la même parallèle, démarrant sur le front de bâtisse aux axes mitoyens mais formant un pli vers le centre du bâtiment ;
- considérant que ce retrait par rapport au front de bâtisse permet de ne pas créer une cassure dans la façade au niveau du 7^{ème} étage (où la saillie des balcons n'est plus présente), ce qui se produirait si les accroches du bâtiment au niveau des mitoyens étaient droites ;
- considérant également que cela permet d'avoir un auvent au-dessus de l'entrée du bâtiment, au rez ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant (24,99m), sans tenir compte des étages en retrait, dépasse la hauteur de la façade du bâtiment voisin le plus haut (23,77m) ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que les toitures de l'immeuble dépassent celles des deux bâtiments voisins ;
- considérant que ces dépassements sont, à plusieurs endroits, supérieurs à 3m ;
- considérant que la hauteur de rive du dernier étage est de 31,93m, et que celle du dernier étage du voisin le plus haut est de 29,69m ;
- considérant que le cadre formé par les balcons en saillies s'arrête au sommet du 6^{ème} étage, à une hauteur de 21,81m ;
- considérant que les dérogations autorisées pour le bâtiment existant sont amplifiées dans la situation projetée ;
- considérant en effet que la hauteur totale actuelle est de 30,77m ;
- considérant toutefois que, par rapport au projet initial, la hauteur du bâtiment a été réduite de 3,84m ;
- considérant en effet que, dans la proposition initiale, la hauteur de façade était de 28,69m et la hauteur totale était de 35,55m ;
- considérant que le projet respecte des retraits successifs par rapport à la façade avant pour les 3 derniers niveaux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

- considérant que, à l'exception de 75cm d'accroche de part et d'autre des balcons, et de la casquette les surmontant, la façade du 7^{ème} étage est en recul de 72cm par rapport aux étages inférieurs ;
- considérant que le 8^{ème} étage présente un recul compris entre 1,50m et 2,42m par rapport au 7^{ème} ; et que le 9^{ème} étage, majoritairement aligné en façade avant sur la partie la plus en recul du 8^{ème}, présente également un retrait latéral de 3,76m par rapport au voisin de gauche (le plus bas) ;
- considérant que cet espace est occupé par une bande d'1,8m de terrasse et une bande de 1,96m de toiture verte non accessible, séparée de la terrasse par un garde-corps en verre ;
- considérant cependant que l'impact visuel du recul de la façade latérale est amoindri par la toiture qui vient former une casquette au-dessus de la terrasse, reposant sur deux éléments structurels massifs ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer cette casquette et de limiter latéralement la toiture au volume construit du 9^{ème} étage ;
- considérant que l'avenue Emile De Mot est une voirie large (constituée de 2x2 bandes de circulation, de larges trottoirs, des espaces de stationnement, une piste cyclable) bâtie d'un seul côté, l'autre s'ouvrant vers l'abbaye de la Cambre ;
- considérant que le cadre bâti de la rue est constitué de bâtiments de gabarits et de styles très différents, où les maisons de maîtres voisinent des immeubles à appartements plus élevés, avec à l'angle de l'avenue Louise une tour bien plus haute ;
- considérant que, bien que situé proche de l'angle avec le boulevard de la Cambre, l'arrière du nouvel immeuble sera peu perceptible depuis cette rue ;
- considérant que le bâtiment est situé au nord par rapport à l'intérieur d'îlot et que son impact sur l'ensoleillement de celui-ci sera minime ;
- considérant que, par rapport à la situation existante, la façade arrière a été reculée de 1,8m afin de libérer de l'espace dans l'intérieur d'îlot ;
- considérant de ce qui précède que le gabarit de l'immeuble est en cohérence avec son environnement urbain et que les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur) sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (éléments techniques) en ce que les balustrades des terrasses des 8^{ème} et 9^{ème} étages dépassent le gabarit de la toiture ;
- considérant que ces garde-corps sont des structures légères indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que l'entrée du bâtiment, initialement prévue au niveau -1, a été ramenée au rez-de-chaussée, offrant ainsi un meilleur contact avec la rue et supprimant la nécessité de réaliser une rampe d'accès PMR dans la zone de recul ;
- considérant que celle-ci sera aménagée en jardinot d'agrément essentiellement végétalisé, mais comprenant des éléments minéralisés permettant de marcher de manière continue jusqu'à l'entrée ou aux sorties de secours ;
- considérant que l'empreinte minérale dans la zone de recul sera plus importante dans la partie haute pour pouvoir accueillir un véhicule d'intervention en cas d'incendie ;
- considérant que le revêtement minéral devra être placé de manière continue le long de l'alignement afin de matérialiser celui-ci ;
- considérant qu'un jardin à usage privé sera délimité par une haie, offrant ainsi un espace extérieur à l'appartement prévu au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge à l'article 35 du R.B. (zone de non-bâtisse) en ce que la zone de recul n'est pas clôturée à rue ;
- considérant qu'une clôture empêcherait l'accès aux véhicules d'intervention, demandé par le SIAMU afin de garantir les distances minimums entre le véhicule d'intervention et la façade à rue, ainsi que le rayon de braquage nécessaire ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la rampe menant aux parkings sera située sur la gauche de la zone de recul ;
- considérant que, contrairement à la rampe dessinée dans les plans initiaux, cette rampe respecte une pente de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) en ce qu'il ne prévoit que 24 emplacements de parking pour 27 appartements ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car le quartier est bien desservi par les transports en commun et car des locaux vélos de capacité suffisante (plus d'1 emplacement par chambre) sont prévus ;
- considérant qu'un local pouvant accueillir 30 vélos et disposant d'un espace poussettes est implanté au rez-de-chaussée et dispose d'un accès simplifié vers la rue par le couloir de secours de gauche ;
- considérant qu'un second local vélos de 30 emplacements est aménagé au niveau -2, afin d'accueillir des vélos supplémentaires ne servant pas à un usage quotidien ;
- considérant que ces locaux seront sécurisés et disposeront de prises permettant de charger les vélos électriques ;
- considérant que le local poubelles sera situé au rez-de-chaussée, à l'avant du bâtiment, afin de disposer d'une porte en façade permettant de sortir les poubelles sans passer par le hall d'entrée ;
- considérant qu'un espace fitness/bien-être est prévu au niveau -1 et sera réservé exclusivement aux habitants de l'immeuble ;
- considérant que cet espace bénéficiera d'un apport en lumière naturelle grâce à la création d'une cour anglaise à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que les logements sont répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres traversant et un studio en partie arrière ;
 - du 1^{er} au 5^{ème} étage : par étage, deux appartements 2 chambres traversants, un studio en partie avant et un appartement 1 chambre en partie avant ;
 - aux 6^{ème} et 7^{ème} étages : par étage, deux appartements 3 chambres traversants ;
 - aux 8^{ème} et 9^{ème} étages : un appartement 4 chambres en duplex (avec la partie nuit au 8^{ème} et la partie jour au 9^{ème}) ;
- considérant que les logements présentent de beaux espaces généreusement éclairés, et des hauteurs sous plafond de 2,70m ;
- considérant qu'ils disposent tous d'espaces extérieurs (balcons et/ou terrasses) de minimum 10m² et de suffisamment de rangements ;
- considérant que tous les logements et espaces communs seront accessibles PMR ;
- considérant que, à l'exception du penthouse, tous les appartements seront organisés autour d'un couloir commun, donnant accès à 2 ascenseurs et 2 cages d'escaliers de secours ;
- considérant que le bâtiment disposera d'un 3^{ème} ascenseur et d'une cage d'escalier supplémentaire menant aux sous-sols ;
- considérant la mixité d'unités de logements de tailles diverses ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans la ZIR Louise ;
- considérant que les logements projetés répondent largement aux normes actuelles de confort et correspondent à des critères de logement de standing dont l'implantation se justifie dans ce quartier ;
- considérant que des panneaux photovoltaïques seront posés en toiture, couplés avec une pompe à chaleur ;
- considérant que, contrairement à la proposition initiale, la toiture du bâtiment sera aménagée en toiture verte, accessible uniquement pour l'entretien ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que l'une des 3 trémies d'ascenseurs dépassera le niveau de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/05/2021

- considérant que ce dépassement, très léger, sera dissimulé par l'accrotère et imperceptible depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les façades seront réalisées en pierre naturelle grise, avec des châssis en aluminium gris anthracite et des garde-corps en vitrage clair ;
- considérant que la façade avant, largement vitrée, offre des vues sur l'abbaye de la Cambre et un généreux apport en lumière naturelle pour les séjours des appartements ;
- considérant que la façade du rez-de-chaussée sera recouverte d'un claustra métallique gris foncé, permettant de donner une dynamique et d'unifier le sous-bassement de l'immeuble, tout en offrant également plus d'intimité aux chambres du rez-de-chaussée ;
- considérant que le traitement de la façade avant privilégie une horizontalité, renforcée par la mise en place de cadres horizontaux en pierre s'étendant sur la largeur du bâtiment ;
- considérant que les châssis seront placés en retrait par rapport à ces cadres, afin d'alléger la composition ;
- considérant que les balcons seront traités en saillie pour les appartements allant du 1^{er} au 6^{ème} étage, et que les étages supérieurs disposeront de terrasses en retrait ;
- considérant que ces balcons en façade avant dérogent au R.R.U., Titre I, article 10 (saillies) en ce que leur largeur totale dépasse les 2/3 de la façade et en ce qu'ils débutent au-delà des deux plans verticaux tracés à 45° par rapport à la façade en partant de la limite mitoyenne ;
- considérant que la profondeur des balcons est moins importante au centre du bâtiment, afin de réduire l'impact de la saillie et d'apporter une dynamique à la façade ;
- considérant que la dérogation par rapport aux limites mitoyennes est peu importante ;
- considérant que ces saillies participent à l'expression architecturale du bâtiment ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que toute saillie, même autorisée mais non conforme aux règlements communaux ou régionaux en vigueur, fera, après contrôle, l'objet d'une redevance pour occupation du domaine public ;
- considérant qu'un élément vertical a été ajouté au centre du bâtiment, au creux du pli des balcons, afin de souligner celui-ci et d'apporter un élancement dans la façade ;
- considérant qu'ainsi atténuée, l'horizontalité de la façade projetée s'intègre mieux dans le contexte architectural plutôt vertical, bien qu'hétérogène, que présente le bâti de la rue Emile De Mot ;
- considérant que les terrasses établies sur la largeur totale de la façade arrière (orientée sud) permettent de réaliser des casquettes dont les ombres portées limitent les surchauffes à l'intérieur du bâtiment ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que l'immeuble dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle prise à l'axe médian ;
- considérant que la forme de la parcelle, située proche de l'angle de l'îlot, est biscornue et que le dépassement des ¾ de la profondeur n'est pas continu ;
- considérant que la profondeur de construction est réduite par rapport à la situation existante ;
- considérant qu'elle ne dépasse pas la profondeur des bâtiments voisins ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'entièreté de la zone de cours et jardins est imperméabilisée ;
- considérant en effet que le jardin aménagé en fond de parcelle est situé au-dessus des étages de parkings ;
- considérant que ces sous-sols sont existants et conservés et que le projet améliore la situation existante en créant une zone de cours et jardins végétalisée en intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant toutefois que, par rapport à la proposition initiale, la zone de jardin a été réduite au profit des terrasses des logements du rez ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 04/05/2021

- considérant qu'il serait préférable d'agrandir la surface végétalisée aménagée sur la toiture des parkings, afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- 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 :

- supprimer la casquette au-dessus de la terrasse latérale du 9^{ème} étage ;
- agrandir la surface végétalisée aménagée sur la toiture des parkings au rez-de-chaussée arrière, afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- dans la zone de recul, placer le revêtement minéral de manière continue le long de l'alignement afin de matérialiser celui-ci ;
- proposer une solution permettant de faciliter l'accès au local vélos (notamment pour les vélos cargo) ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation de la construction – façade avant), article 4 (profondeur de la construction) ; article 5 (hauteur de la façade avant), article 6 (toiture – hauteur), article 6 (éléments techniques), article 10 (saillies) et article 13 (maintien d'une surface perméable), au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage), et au R.B., article 35 (zone de non bâtiesse) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de l'ancienne Abbaye de la Cambre remontant au 13^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 19 – Bruxelles Quartier Louise, site 5; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be