



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V472/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 540 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Granit MAVRAJ

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale en 3 appartements, créer une extension en façade arrière au 1er étage, créer une extension dans le versant arrière de la toiture, remplacer les châssis par du pvc (déjà réalisé)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

- 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 zones d'habitation au PRAS
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale en 3 appartements, créer une extension en façade arrière au 1er étage, créer une extension dans le versant arrière de la toiture, remplacer les châssis par du pvc ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. V135/2015), ayant pour objet la rehausse du bâtiment existant d'un étage, la création d'une extension au 1er étage du bâtiment principal, la modification de la toiture du corps arrière et la division de l'immeuble en cinq logements, notifié le 04/12/2015 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: 05/05/2021

- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. V700/2016), ayant pour objet rehausser le bâtiment existant d'un étage, modifier la toiture du corps arrière, créer une extension en façade arrière et diviser l'immeuble en 4 logements notifié le 17/02/2017 pour le même bien ;
- considérant que l'immeuble a été construit en 1931 ;
- considérant que le bâtiment est d'une typologie classique et est composé d'une partie logement et d'une partie dédiée à l'exploitation agricole ;
- considérant que dans l'ensemble, le bâtiment est en bon état de conservation surtout en façade avant ;
- considérant que le bâtiment d'origine présente un gabarit rez+1+toiture à versant ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, un hangar et une écurie se développent au-delà du profil du bâtiment principal ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que trois appartements sont créés dans le bâtiment principal et répartis comme suit :
 - sous-sol : 3 caves, local poubelle, local entretien, local compteur ;
 - rez-de-chaussée/1er étage (duplex A1) avec création nouvelle trémie entre les deux niveaux : 1 logement 3 chambres sur l'aile gauche du bâtiment, et disposant d'un accès direct au jardin arrière et d'un patio intérieur ;
 - 1er étage (appartement A2) : 1 logement 2 chambres dans l'aile droite du bâtiment ;
 - 2ème étage (appartement A3) : 1 logement 3 chambres disposant d'une terrasse de 6 m² en façade arrière ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, un garage pour trois voitures d'une superficie de 69,90m² est aménagé dans l'aile droite du bâtiment (ancienne entrée cochère) ;
- considérant également qu'un local vélos/poussettes d'une superficie de 14,20m² est prévu en façade arrière ;
- considérant que le R.R.U. titre II s'applique aussi aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre ;
- considérant que dans un immeuble existant, les modifications ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble ne peuvent aboutir à une détérioration de la conformité des locaux de services tels que visés aux articles 16, 17 et 18 ;
- considérant que l'art 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants) préconise que ce local doit améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que le local prévu semble être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- considérant que les dimensions pourraient être compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements ;
- considérant cependant que son accès n'est ni aisé depuis la voie publique ni depuis les logements ;
- considérant que s'il est indépendant du parking, le passage par celui-ci est imposé par l'aménagement prévu ;
- considérant également que si des voitures sont présentes dans le parking, l'accès au local vélo n'est pas possible ;
- considérant que le local tel que prévu au projet ne répond donc pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant de plus que les emplacements de parkings tels que représentés ne permettent pas une utilisation par trois familles distinctes ;
- considérant qu'en ce qui concerne le R.R.U. titre II art 10 (superficie nette éclairante) que trois chambres ont une superficie nette éclairante insuffisantes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que si les baies en façade avant doivent être effectivement maintenues, la division de cet étage en 2 logements (dont 1 en duplex) induit une aggravation sur l'habitabilité du bien ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que la brique apparente en façade arrière du bâtiment principal n'est pas maintenue et qu'un enduit blanc structuré est prévu ;
- considérant que la brique apparente est maintenue en façade arrière des bâtiments arrières ;
- considérant que les menuiseries en bois de toutes les façades (avant et arrières) seront remplacées par du pvc gris ;
- considérant que suite à la rehausse du bâtiment principal en façade arrière, aucune des baies de fenêtre ne sera maintenue ;
- considérant que la rehausse n'a pour but que d'augmenter la capacité en terme de nombre de logement ;
- considérant que, comme demandé lors de la commission de concertation du 20/12/2016 dans le cadre du dossier de demande de permis d'urbanisme V700/2016, il y a lieu de conserver la typologie et le gabarit de ce bâtiment ;
- considérant que sous sa forme actuelle, le projet ne pourrait pas s'intégrer de manière adéquate à son contexte architectural et urbanistique et que ce projet serait même préjudiciable à l'intérêt patrimonial du noyau villageois ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver la typologie et le gabarit de ce bâtiment ;
- considérant que l'architecture originelle, liée à la culture maraîchère et plus particulièrement à celle du chicon, s'inscrit dans la continuité des constructions mitoyennes de par ses dimensions ;
- considérant que les matériaux utilisés tels que les châssis en PVC et l'enduit sur l'extension ne s'intègrent pas au style du bien original ;
- considérant que l'aménagement de 3 logements densifie fortement le bâtiment ;
- considérant que les locaux communs de sont pas adéquats à l'utilisation par trois familles distinctes ;
- considérant que le projet est trop imposant et que le programme proposé est trop lourd ;
- considérant l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement du quartier et sur la qualité de vie en général ;
- considérant de plus qu'il est visible sur les photographies qu'une division en deux logements et le remplacement de châssis ont déjà effectués sans autorisation ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M923/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 59 - 61 1000 Bruxelles

Rue de Soignies 14 - 18 1000 Bruxelles

Rue des Vierges 48 - 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Pêle-Mêle Locaux - S.P.R.L.

Objet / Betreft: installer des pompes à chaleur sur le toit du bâtiment D (rue de Soignies), ajouter un escalier de secours contre le bâtiment A (bd. Lemonnier), remplacer 2 verrières en intérieur d'îlot par des toitures sheds, modifier les façades au rez-de-chaussée des bâtiments C (rue des Vierges) et D, revoir quelques circulations et aménagements intérieurs (permis modificatif : M332/2016)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

2

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 :

- 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 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 09/11/2020.
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 6/03/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant que la demande vise à installer des pompes à chaleur sur le toit du bâtiment D (rue des Soignies), ajouter un escalier de secours contre le bâtiment A (bd. Lemonnier), remplacer 2 verrières en intérieur d'îlot par des toitures sheds, modifier les façades au rez-de-chaussée du bâtiment C (rue des Vierges) et D, revoir quelques circulations et aménagements intérieurs (permis modificatif au permis M332/2016) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/02/2017 (réf. P.U. M332/2016) ayant pour objet "démolir une maison d'habitation sise rue des Vierges n°50 et reconstruire un immeuble de commerce et de logements, démolir et reconstruire un immeuble de commerce sis rue de Soignies n°16, étendre les bâtiments au 1er étage sur la totalité de leurs parcelles, modifier la vitrine commerciale côté bd. Maurice Lemonnier et réorganiser la circulation intérieure du commerce (nouvelles cages d'escalier, ascenseur et sortie de secours)" ;
- considérant que ce permis est en cours d'exécution ;
- considérant la demande de permis d'environnement classe 3 (réf. P.E. S622/2020), introduite le 28/07/2020, ayant pour objet "pompe à chaleur" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 8/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur et toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet est composé de différents bâtiments donnant respectivement sur le boulevard Maurice Lemonnier (bâtiment A), la rue des Vierges (bâtiment C), la rue de Soignies (bâtiment D) et en intérieur d'îlot (bâtiment B) ;
- considérant que le bâtiment B est le nœud central qui lie les 3 groupes de bâtiments dont leur implantation est sous forme de « T » ;
- considérant que dans le cadre d'exécution du permis M332/2016, la présente demande vise à apporter des modifications à ce permis pour remplacer certaines installations, réorganiser quelques espaces et circulations et modifier ponctuellement certaines baies de façade ;
- considérant que les modifications apportées sont prévues par bâtiment comme suite :

* Bâtiment A, situé au bd. Maurice Lemonnier :

- remplacement de la verrière existante en polycarbonate, située sur la toiture plate du 1er étage, par une toiture shed avec bandeau vitré donnant sur le n°57 du bd. Lemonnier (voisin de droite) ;
 - remplacement de l'échelle de secours en façade arrière, pour les logements du 2^{ème} et 3^{ème} étage, par un escalier en 2 volées ;
 - modification du noyau d'ascenseur (suite au nouveau modèle choisi) et de l'emplacement de l'escalier desservant tous les niveaux ;
 - déplacement des sanitaires accessibles au public dont un WC PMR situées initialement au rez-de-chaussée vers le 1er étage, et réaménagement d'un noyau sanitaire au rez-de-chaussée uniquement pour le personnel avec installation d'une trémie technique à l'arrière des WC pour y insérer des gaines de ventilation du commerce ;
- considérant que l'installation d'une toiture shed déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse le mur mitoyen de droite de 1,55m avec un retrait de seulement 0,20m ;
 - considérant que le remplacement de la verrière existante par une toiture shed est justifié par le fait d'assurer une barrière RF optimale par rapport aux baies des logements du 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - considérant que le bandeau vitré de cette toiture et qui donne sur le voisin de droit surplombe le vide entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du commerce et n'offre de ce fait aucune vue directe vers l'intérieur d'îlot ;
 - considérant que le but de ce bandeau est d'amener un maximum de lumière au commerce ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant que la pente en sa direction basse vers la façade latérale du bâtiment A génère un effet bac à neige ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) est acceptable ;
- considérant que l'escalier de secours est situé sur la parcelle du bâtiment B ; cependant, il est implanté contre la façade du bâtiment A et dessert les logements de ce dernier ;
- considérant que son implantation, de 3,1m x 1,6m, porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- considérant néanmoins qu'il est en retrait du voisin gauche de 2,8m ; que son emplacement est limité aux 2 logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant de plus, que cet escalier permet une évacuation plus aisée depuis les logements en cas d'incendie ;

* Bâtiment B, situé à l'intérieur d'îlot, au croisement de 3 rues :

- remplacement de la verrière existante vitrée à deux pans, située sur la toiture du bâtiment B, par une toiture en shed avec bandeau vitré incliné vers l'arrière, au n°52 de la rue des Vierges ;
 - réorganisation de la circulation intérieure ;
- considérant qu'il est regrettable de remplacer la verrière par une toiture shed qui n'offre pas la même qualité de réalisation et le même aspect et luminosité des espaces intérieurs ;
 - considérant que même si elle amoindrit la qualité architecturale du bien, elle permet néanmoins d'assurer la résistance incendie nécessaire au bâtiment ;

* Bâtiment C, il s'agit de 2 bâtiments au n°48 et 50 de la rue des Vierges :

- la démolition partielle du mur mitoyen au rez entre le n°48 et 50, prévue dans le permis octroyé, et la modification de la façade au rez ne seront pas exécutées. La présente demande vise à maintenir le mur mitoyen séparant les 2 bâtiments et à conserver la configuration de la façade avec ces ouvertures de baies au n°48. La seule modification est de remplacer les châssis existants au rez-de-chaussée au n°48 par des châssis en aluminium de ton gris/vert ;
 - réduction de la largeur du garage au n°50 dû au maintien du mur mitoyen et diminution du nombre d'emplacements passant de 3 à 2 places ;
 - suppression des garde-corps devant les grandes fenêtres du n°50 ;
 - réaménagement des zones de nuit des logements sans modifier le nombre de chambres ;
 - placement de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble ;
- considérant que la conservation du mur mitoyen séparant les 2 parcelles et la réadaptation des largeurs des baies permettent de conserver l'identité de chaque bâtiment et du parcellaire ; de reconstituer une symétrie et une esthétique plus homogène et propre à chaque façade ;
 - considérant que le projet assure une cohérence dans le traitement des 2 façades ;
 - considérant que ces modifications mènent à une réorganisation des accès et permettent de conserver l'espace du sous-sol et de l'escalier préexistant ;
 - considérant que les châssis existants des étages du n°48 en façade avant sont en PVC blanc ;
 - considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par de nouveaux châssis en bois correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;

* Bâtiment D, il s'agit de 2 bâtiments au n°15, 16 et 18 de la rue de Soignies :

- installation de pompes à chaleur sur la toiture arrière du bâtiment ;
- installation d'une trémie technique accueillant les conduits de ventilation du commerce, installée contre le mitoyen de droite, n°20 de la rue de Soignies et donne également sur le n°57 du bd. Maurice Lemonnier. Cette trémie ressort en toiture de 0,90m sans dépasser le mur mitoyen 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: 05/05/2021

- remplacement de la vitrine gauche en PVC par des châssis en alu de teinte similaire aux châssis des étages et ajout d'une imposte pleine afin d'intégrer un volet enrollable ;
- modification de la dalle et déplacement de l'escalier au niveau sous-sol ;
- modification de la configuration de l'escalier dans le patio aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
- réorganisation des bureaux au 2ème étage dû à la suppression de la grande baie en façade arrière ;

- considérant que l'installation de pompes à chaleur déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'elles ne sont pas intégrées dans le volume bâti et se situent sur le toit de l'immeuble ;

- considérant que ces pompes sont situées à l'arrière et en retrait de 1,7m du mur mitoyen gauche ;
- considérant que le projet prévoit de placer ces pompes à chaleur sur des silent-blocks pour minimiser les éventuelles vibrations et qu'elles seront entourées également de murs acoustiques en aluminium afin d'atténuer les nuisances sonores ; couleur ?

- considérant en revanche que ce mur acoustique n'est pas placé du côté du mitoyen gauche avec le n°20 de la rue de Soignies et le n°57 du bd. Lemonnier ;

- considérant qu'il y a lieu d'assurer une isolation acoustique et un aspect esthétique cohérent de ce côté du profil mitoyen ;

- considérant dès lors, que moyennant cette adaptation, la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques) est acceptable ;

- considérant que le remplacement de la vitrine assure à la façade une certaine cohérence au niveau de sa composition architecturale et de ses matériaux ;

- considérant que les différentes modifications intérieures permettent de restructurer les espaces et d'apporter une fluidité de circulation et de confort aux usagers ;

- considérant que l'ensemble du projet prend en considération les dispositions relatives aux PMR ;

- considérant qu'il y a lieu de les respecter pendant l'exécution des travaux ;

- 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 :

- prévoir pour les pompes à chaleur un autre mur acoustique du côté mitoyen gauche avec le n°20 de la rue de Soignies et le n°57 du bd. Lemonnier ; préciser les couleurs

- remplacer les châssis en PVC des étages de la façade avant rue des Vierges n°48 par des châssis en bois reprenant la typologie des châssis d'origine ;

- garantir l'accessibilité du commerce aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

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, art. 6 relatif à la hauteur d'une construction mitoyenne et aux éléments techniques sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N857/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Namur 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Jean - Geneviève Denys - Sadzot

Objet / Betreft: modifier la devanture commerciale et placer 4 spots au-dessus de la vitrine

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:

3

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/01/2018 (réf. P.U. N198/2017) ayant pour objet " transformer un immeuble commercial en immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial " ;
- considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale et placer 4 spots au-dessus de la vitrine ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Ancienne Banque d'Outremer sise rue thérésienne n°14" ;
- considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (CRMS), par retour de courrier, nous a fait savoir qu'elle n'a pas formulé de remarques sur le projet ;
- considérant que la nouvelle composition de la façade au rez-de-chaussée est traduite par 2 portes vitrées munies d'imposte, situées de part et d'autre d'une vitrine fixe ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu via la porte de droite et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée prévu en acier laqué dans le permis N198/2017, est remplacé par des châssis en chêne naturel traité ;
- considérant que la composition de la vitrine et des 2 portes d'accès est rythmé par le jeu de soubassement, d'imposte et du vitrage transparent, créant ainsi un ensemble cohérent ;
- considérant que la façade au rez-de-chaussée présente une composition symétrique en rapport avec le style néoclassique du bâtiment ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B920/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Bruynstraat 55 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Murat Ucar

Objet / Betreft: bouwen van een ééngezinswoning

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:

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

4

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 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 Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Verkavelingsvergunning ref. 893 Bruynstraat, lot nr. 1, afgeleverd op 09/11/1994 (V.V.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 05/11/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 15/03/2021;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een ééngezinswoning betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/03/2021 tot 08/04/2021 voor volgende motieven: toepassing van artikel 106 van het B.W.R.O. (bijzondere maatregelen van openbaarmaking vereist door de plannen in de V.V.), toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 3 (vestiging van de bouwwerken- voorgevel), art. 5 (hoogte van de voorgevel), art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - hoogte) van titel I van de Gew.S.V.;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Vivaqua op 12/03/2021;
- gelet op het advies van Vivaqua van 26/03/2021 op de aanvraag;
- overwegende dat de aanvraag de oprichting van een ééngezinswoning voorziet met:
 - op het gelijkvloers: een garage, een inkomhal, een traphal, een linnenkamer, een wc,
 - op de 1^{ste} verdieping: een 1^{ste} slaapkamer met een badkamer en een linnenkamer, een woonkamer / keuken,
 - op de 2^{de} verdieping: een 2^{de} slaapkamer met een badkamer, een 3^{de} slaapkamer met een badkamer, een wc,
 - op de 3^{de} verdieping: een 4^{de} slaapkamer (studio grootouders), een wc;
- overwegende dat de woning de bewoonbaarheidsnormen volgens Titel II van de Gew.S.V. respecteert;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat in de bestaande toestand, het aanpalend perceel rechts (nr. 57 buiten de V.V.) bebouwd is en het aanpalend perceel links (lot 2 van de V.V.) niet bebouwd is;
- overwegende dat de overige 2 loten van de V.V. (loten 3 en 4) wel bebouwd zijn;
- overwegende dat de nieuwbouw wordt opgericht in gesloten verband;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing), omdat de voorgevel niet op de bouwlijn wordt geplaatst;
- overwegende dat de voorgevel met een terugsprong van 80cm achter de bouwlijn wordt geplaatst;
- overwegende dat de reeds opgerichte gebouwen op de loten 3 en 4 van de V.V. (nr. 49 en nr. 51) ook een terugspringend gevelvlak en een uitspringend terras hebben;
- overwegende dat de gevel zich in het omliggend stedelijk kader integreert;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V. (diepte), omdat de bouwdiepte dieper is dan de voorgeschreven 12m;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de bouwdiepte meer dan 3m dieper is dan het mandelig profiel van de aanpalende constructie rechts (nr. 57);
- overwegende dat de voorziene bouwdiepte 14m bedraagt op het gelijkvloers, de 1^{ste}-, 2^{de}- en 3^{de} verdieping;
- overwegende dat deze bouwdiepte op het gelijkvloers 2m dieper is, en op de verdiepingen 5m dieper is, dan de aanpalende constructie rechts (nr. 57);
- overwegende dat de terrassen aan de achtergevel op de 1^{ste}-, 2^{de} en 3^{de} verdieping begrepen zijn in de voorziene bouwdiepte;
- overwegende dat de voorgestelde bouwdiepte, ten opzichte van de aanpalende constructie en de ruimtelijke aanleg, te diep is;
- overwegende dat de bouwdiepte dient beperkt te worden tot 12m, in overeenstemming met de voorschriften van de V.V.;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de V.V. (bouwdiepte) en van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de nieuwbouw een bouwprofiel heeft bestaand uit een gelijkvloers, een 1^{ste}-, een 2^{de}- en een 3^{de} verdieping onder dak (hellend aan de straatkant, plat aan de achterkant);
- overwegende dat het vloerpeil van het gelijkvloers 30cm onder niveau van de weg ligt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V. (hoogte), omdat de kroonlijst en het dak niet aansluiten op de aanpalende constructie rechts (nr. 57);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel), omdat de voorgevel hoger is dan de hoogste referentiehoogte, en art. 6 (dak), omdat het dak meer dan 3m hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel van de referentiebouwwerken en omdat het dak hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel van de referentie-bouwwerken;
- overwegende dat de kroonlijst aan de straatkant 50cm hoger is dan de aanpalende constructie rechts (nr. 57) en hoger is dan de eerstvolgende geuur links (nr. 51);
- overwegende dat de dakhelling zelf aan de straatkant dezelfde is als die van de aanpalende constructie, maar er niet op aansluit door het verschil in hoogte;
- overwegende dat de nokhoogte 1,75m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (nr. 57) en hoger is dan de eerstvolgende geuur links (nr. 51);
- overwegende dat het dak meer dan 3m hoger is dan de aanpalende geuur rechts (nr. 57) en hoger is dan de eerstvolgende geuur links (nr. 51);
- overwegende dat de voorgestelde bouwhoogte, ten opzichte van de aanpalende constructie en de ruimtelijke aanleg, te hoog is;
- overwegende dat het voorste dakvlak (hoogte en helling) dient aan te sluiten op de aanpalende constructie;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de V.V. (hoogte) en van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) en art. 6 (dak) niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat er in het dak aan de straatkant een dakkapel wordt voorzien;
- overwegende dat er in de voorgevel, op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping, terrassen worden voorzien met een breedte van 3m en met een uitsprong van 50cm voor de bouwlijn;
- overwegende dat de voorziene materialen zijn: gevelmetselwerk in baksteen, rood bruine dakpannen, buitenschrijnwerk in zwart aluminium, terrassen in beton met balustrade in glas;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.R. art. 40 (diepte funderingen), omdat de diepte van de fundering minder dan 2,50m is;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is voor een nieuwbouw;
- overwegende dat de diepte van de funderingen op minstens 2,50m dient voorzien te worden, in overeenstemming met de voorschriften van het B.R.;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muur), omdat de mandelige muren geen volle muren zijn van minimum 28cm dik;
- overwegende dat de mandelige muren worden opgebouwd uit twee muren van 17cm dik met een isolatie ertussen;
- overwegende dat de voorgestelde oplossing beter is voor de thermische / akoestische isolatie tussen de gebouwen;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muur) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag in de achteruitbouwzone voorziet in:
 - de aanleg van een oprit, in helling naar de garage, uitgevoerd in klinkers,
 - omgeven door een muurtje van 60cm hoog,
 - de aanleg van een tuintje aan de linkerzijde, met loofbestendige planten van maximaal 1,20m hoog,
 - omgeven (vooraan en links) door een haag van 1,20m hoog;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V. art. 10 (omheiningen), omdat de achteruitbouwzone aan de rooilijn niet afgebakend is door een privaat muurtje maar door een haag van 1,20m hoog;
- overwegende dat de achteruitbouwzone aan de rooilijn afgebakend dient te worden door een privaat muurtje van min. 30cm en max. 60cm hoog t.o.v. het voetpad, in overeenstemming met de voorschriften van de V.V.;
- overwegende dat de afwijking van de V.V. art. 10 (omheiningen) niet aanvaardbaar is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- overwegende dat de aanvraag in de tuinzone voorziet in:
- de aanleg van een terras over een bouwdiepte van 3m en over ganse perceelsbreedte;
- met de plaatsing van een scheidingsmuur van 2,25m hoog, links en rechts, over de bouwdiepte terras,
- de plaatsing van een afsluiting met paal en draad met haagbeplanting van 1,80m hoog,
- de plaatsing van een regenwaterput (10.000 liter);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V. art. 7.2 (scheidingsmuren), omdat de lengte van de scheidingsmuren meer is dan toegelaten, en van het B.R. art. 53 (dikte afsluitingsmuur), omdat de scheidingsmuren geen volle muren zijn van minimum 28cm dik;
- overwegende dat de lengte van de scheidingsmuur dient beperkt te worden tot de maximale toegestane lengte van 3m achter de achtergevel van het hoofdgebouw, in overeenstemming met de voorschriften van de V.V.;
- overwegende dat de scheidingsmuren dienen opgebouwd te worden als volle muren van min. 28cm dik, in overeenstemming met de voorschriften van het B.R.;
- overwegende dat de afwijkingen van de V.V. art. 7.2 (scheidingsmuren) en van het B.R. art. 53 (dikte afsluitingsmuur) niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de bouwdiepte te beperken tot 12m, in overeenstemming met de V.V.;
- het voorste dakvlak (hoogte en helling) aan te sluiten op de aanpalende constructie rechts (nr. 57), in overeenstemming met de V.V.;
- de diepte van de funderingen op min. 2,50m te voorzien, in overeenstemming met het B.R.;
- de achterruitbouwzone aan de rooilijn af te bakenen door een muurtje van min. 30cm en max. 60cm hoog t.o.v. het voetpad, in overeenstemming met de V.V.;
- de lengte van de scheidingsmuren te beperken tot max. 3m achter de achtergevel van het hoofdgebouw, in overeenstemming met de V.V.;
- de scheidingsmuren als volle muren van min. 28cm dik te voorzien, in overeenstemming met het B.R.;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 3 (plaatsing) en van het B.R. voor wat betreft art. 52 (dikte mandelige muur) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H835/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 57 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gia Thuy-Anh Nguyen

Objet / Betreft: modifier la façade avant par le remplacement des châssis en bois par du PVC blanc

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:

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit dans la liste de l'inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles capitale,
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la façade avant par le remplacement des châssis en bois par du PVC blanc;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - l'avenue est caractérisée par l'implantation d'immeubles mixtes composées de logements d'entreprises ;
 - la maison sur laquelle porte la demande est reprise dans la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
 - la maison unifamiliale fut conçue en 1922 par l'architecte Lucien François suite à la délivrance du P.U référencé TP 49819 ;
 - sa façade avant de style art-déco s'élève sur deux travées comprenant un rez-de-chaussée et un premier étage recouvert d'une toiture à la mansard abritant deux niveau ;
 - son revêtement de briques rouges et réhaussée de pierre blanche avec un sous-bassement en pierre bleue présente de nombreux détails et ornements caractéristiques du style art déco ;
 - son ensemble de menuiseries est en bois de ton blanc, excepté la porte d'entrée de ton foncé ;
 - l'ensemble des châssis comporte une division à petit bois et au 1^{er} étage au sein des impostes
 - la maison mitoyenne de droite, n°55 comporte un gabarit semblable avec des châssis également à petit bois de ton blanc ;
 - la maison mitoyenne de gauche édifée en 1937 de gabarit plus élevé présente un ensemble de châssis en bois de ton blanc ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que le programme demandé prévoit le remplacement de la porte d'entrée et des 6 châssis de la façade avant par de nouvelles menuiseries en PVC blanc avec ventilation intégrée, impliquant la modification des sections et des divisions au niveau des impostes et des châssis sis dans le brisis ;
- considérant que le caractère patrimonial des châssis caractérisé par les divisions et les sections à petit bois existants et d'origine ainsi que la finesse des sections d'origine sont supprimées ;
- considérant que les caractéristiques des châssis existants font partie intégrantes des qualités patrimoniales de la maison ;
- considérant que la demande telle qu'introduite présente un appauvrissement de la qualité architecturale de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu d'étudier le maintien de ces châssis qui sont encore de qualité et en bons états de conservation ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir le remplacement du simple vitrage dans la partie inférieure par du verre feuilleté et dans la partie supérieure prévoir un dédoublement par l'intérieur ;
- considérant que ces travaux sont envisageables vu la structure des châssis existants ;
- considérant que le maintien des châssis s'inscrit dans la politique énergétique des bâtiments mais également de la politique de l'énergie circulaire qui vise au maintien et à la restauration des châssis ;
- considérant aussi que la Commission de concertation souligne que ce type d'intervention peut bénéficier de primes petits patrimoines, ce qui permettrait au demandeur d'avoir un accompagnement et une prime ;
- considérant ainsi, qu'il y a lieu de maintenir les châssis existants ;
- considérant en revanche, que si un rapport établirait l'infaisabilité technique et que la situation sanitaire des châssis ne permettrait pas à ces derniers d'être restaurés, la proposition à prévoir est un remplacement visant une reproduction des châssis qui respecterait les sections, les divisions, les matériaux, la teinte des châssis ;
- considérant que les remarques sus mentionnées pour la baie du rez-de-chaussée s'appliquent également aux châssis des étages et à la porte d'entrée ;
- considérant pour rappel que ce bien est à l'inventaire et que toute intervention doit être réalisée dans le respect de son architecture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant qu'en l'état, la demande telle que proposée n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A767/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Anvers 387 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Hassan - Amina El Bakraoui

Objet / Betreft: mettre en conformité des travaux structurels dans une maison de rapport (R+3), couverture de cour, extension arrière au +1 et installation de panneaux solaires;

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:

6

- 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 zone mixte, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité des travaux structurels dans une maison de rapport (R+3), couverture de cour, extension arrière au +1 et installation de panneaux solaires;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 et jusqu'au 08/04/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne et éléments techniques sur toiture) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la situation existante fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - la chaussée d'Anvers est caractérisée par une enfilade de maisons de rapport à rez-de-chaussée commercial, de style néo-classique à éclectique ;
 - le bien faisant l'objet de la demande est un immeuble de rapport de gabarit R+3 à toiture plate ;
 - sa façade à rue est caractérisée par une devanture commerciale flanquée à sa gauche d'une porte d'entrée, surmontée de trois travées avec un balcon axial en fer forgé au 1^{er} et au 2^{ème}, et soulignée par une grande corniche débordante ;
 - l'intérieur de l'îlot est fort construit ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- l'immeuble mitoyen de droite présente un gabarit plus haut (R+3) surmonté d'une corniche débordante et une toiture à double versant, prolongé d'annexes arrière occupant toute la parcelle ;
- l'immeuble mitoyen de gauche est un large bâtiment plus haut (R+4) recouvert d'une toiture plate, prolongé par des annexes arrière occupant la totalité de la parcelle ;
- la situation existante de droit est validée par un permis d'urbanisme délivré en 1954 autorisant : un gabarit R+2+ toiture à double versant avec lucarne, prolongé d'une annexe arrière s'élevant sur 3 niveaux et d'une extension arrière limitée au rez-de-chaussée, une cour et une construction sur deux niveaux couvert d'une toiture à double versants en fond de parcelle et une affectation commerciale au rez-de-chaussée avec entrée commune suivie d'un escalier menant aux 3 unités de logement (1ch) composé de trois pièces en enfilade à chaque étage, et un dépôt-entrepôt pour l'annexe en fond de parcelle ;
- un permis d'environnement (réf. A61/2012) délivré en 2012 autorise l'exploitation d'une boucherie prolongée d'une superette sur la surface commerciale du rez-de-chaussée, pour une durée de 15 ans ;
- la situation existante de fait indique : un gabarit de R+3 couvert d'une toiture plate, prolongée d'une annexe arrière s'élevant sur 2 niveaux jusqu'en fond de parcelle occupant toute la profondeur de la parcelle ; un commerce au rez-de-chaussée comprenant un accès direct depuis sa devanture et occupant toute la surface ;
- considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants, déjà réalisés :
 - étendre l'annexe du rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle ;
 - rehausser l'annexe arrière d'un étage ;
 - suppression de la toiture à versants du bâtiment principal ;
 - construction d'une toiture plate sur le bâtiment principal ;
 - suppression du second étage de l'annexe arrière ;
 - installation de panneaux solaires sur les toits plats du bâtiment principal et de l'annexe arrière ;
 - réaménagement des logements existants du +2 au +3 ;
- considérant que l'observation des photos aériennes fait apparaître le constat suivant :
 - en 1971, une toiture à double versants couvre le bâtiment principal ;
 - en 1977, une toiture plate couvre le bâtiment principal ;
 - en 2004, construction d'une annexe arrière sur toute la profondeur de la parcelle ;
 - en 2015, placement des panneaux solaires ;
- considérant que le programme de la mise en conformité consiste
 - à maintenir l'affectation commerciale au rez-de-chaussée avec un espace réservé au stock en fond de parcelle,
 - à prévoir l'extension du logement situé au +1 sur le toit plat de l'annexe sise au rez-de-chaussée arrière,
 - à réaménager les 2 unités de logement existant au +2 et au +3, sans travaux structurels ;
- considérant que la demande telle qu'introduite sollicite des dérogations au RRU Titre I à l'art.4 (profondeur de la construction), à l'art.6 (hauteur) article 13 (perméabilité), ainsi qu'au Titre II du RRU art.1 (superficie minimale) ;
- considérant que la situation existante de droit autorise un dépassement des profils mitoyens :
 - en termes de profondeur de construction, les annexes arrière s'étendent sur une profondeur variable de 3.70m à 7.40m séparées de la construction sise en fond de parcelle par une cour d'une profondeur de 6 mètres ;
 - en termes de gabarit, la hauteur de l'annexe arrière dépasse de deux étages le profil mitoyen droit et de 3 étages le profil mitoyen gauche ;
- considérant que la demande prévoit une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle prévoit une extension du rez-de-chaussée et du 1^{er} qui dépasse la construction mitoyenne de droite ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que l'extension du rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle a été réalisée sans autorisation ;
- considérant que les dérogations aux article 13 et 4§1 1° du Titre I du RRU ne sont pas accordées au motif d'une atteinte aux qualités paysagères et de perméabilité de l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la demande vise la mise en conformité de l'extension arrière s'élevant sur deux niveaux hors sol, recouvert d'un toit plat et qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur et en hauteur le profil mitoyen droit et donc en dérogation et à l'article 4 du Titre I du RRU et à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'inscrit dans la profondeur des annexes mitoyennes existantes;
- considérant que l'extension du premier étage dépasse de 6 mètres la construction la moins profonde et de 2 m. la construction la plus profonde ;
- considérant que la rehausse de l'héberge des deux murs mitoyens est prévue à 0.50m pour l'extension du rez-de-chaussée, dépassant le profil mitoyen le plus haut et à 4 mètres pour la construction du premier étage, sur une profondeur variable de +-8.25m pour le profil de droite et de +-6 mètres celui de gauche ;
- considérant que le projet prévoit à l'arrière les démolitions de deux niveaux à l'annexe et de la toiture à double versants du dépôt situé en fond de parcelle;
- considérant qu'à l'égard de la situation existante, la demande visant la création d'un étage supplémentaire sur toute la longueur de la parcelle amplifie la densité du bâti existant et environnant, aggravant l'impact visuel et la perte d'ensoleillement pour la parcelle de gauche ;
- considérant que la situation existante de droit est déjà largement dérogatoire à l'art. 13 Titre I du RRU, en ce que le sous-sol occupe la totalité de la surface de la parcelle et que la cour est imperméable ;
- considérant que l'annexe s'élevant sur les deux niveaux recouvert d'un toit plat couvert par les panneaux photovoltaïque sont une atteinte à l'intérieur d'îlot et en dérogation au RRU article 4, 6 et 13 ;
- considérant qu'une partie en pleine terre verdurisée doit être retrouvée dans la zone de cour et jardin
- considérant que la demande devrait prévoir une citerne d'eau pour assurer la gestion des eaux de pluie sur une parcelle densément bâtie ;
- considérant que les dérogations aux art. 4 et 6 et 13 du Titre I du RRU visée par la construction du 1^{er} étage, n'est pas accordable ;
- considérant que la demande visant l'extension arrière du logement existant au 1^{er} entraîne des dérogations au R.B, au Code Civil et aux normes d'habitabilité sans apporter des améliorations à la situation existante ;
- considérant que le logement existant au 1^{er} est proposé avec une extension arrière jusqu'en fond de parcelle, sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- considérant que les plans projetés prévoient une succession d'espaces en enfilade, un salon à front de voirie, une cuisine ouverte sur salle à manger, une salle de bain, un bureau, un dressing et une chambre ;
- considérant que le projet prévoit la création de trois baies munies de châssis basculant dans le mur d'héberge droit, avec vue sur le versant de la toiture de la parcelle voisine ;
- considérant que l'une de ces baies vise l'éclairage naturel de la chambre d'une surface de 17.70m² pour une SE de +-0.9m² ;
- considérant que l'éclairage naturel de la chambre ne respecte pas l'article 10 du Titre II du RRU, qui prévoit une surface éclairante de minimum 1/5 de la surface d'une pièce habitable, soit un minimum de 3.54m² alors que le projet ne prévoit que 0.92m², ce qui est très insuffisant et n'améliore pas la situation existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant que la proposition visant la création de 3 baies dans le mur d'héberge n'est pas conforme au Code Civil, art. 675 à 680, qui interdit de percer une ouverture dans le mur mitoyen sans le consentement du propriétaire ;
- considérant que l'extension du logement existant n'améliore pas les normes d'habitabilité, et se fait au détriment de l'ensoleillement et de vues indiscrettes sur les parcelles voisines ;
- considérant dès lors que l'extension du logement proposée ne réunit pas les conditions pour répondre aux normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU, détériore l'habitabilité du logement existant et source de nuisance pour les parcelles voisines ;
- considérant dès lors que le projet d'étendre le logement situé au 1^{er} engendre de nombreuses dérogations aux règlements urbanistiques dont les dérogations aux articles 10 et 12 du Titre II du RRU ainsi qu'au Code Civil ne peuvent être accordées pour les motifs exposés ci-dessus ;
- considérant que la demande vise l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits plats et du bâtiment principal et de l'annexe arrière ;
- considérant que les caractéristiques des panneaux solaires tels que proposés présentent une inclinaison variant entre 35.8° sur une hauteur de 2.80m, pour les panneaux prévus sur le toit du bâtiment principal et de 33.8° sur une hauteur de 3.34m pour ceux prévus sur le toit plat de l'annexe arrière ;
- considérant que l'implantation de ces panneaux solaires est visible depuis l'espace public ;
- considérant que les plans projetés sont différents de la situation existante de fait en ce que les panneaux visibles depuis l'espace public sont accrochés au mur mitoyen gauche ;
- considérant que les panneaux solaires disposés sur la toiture plate de l'annexe auront un impact visuel très imposant en intérieur d'îlot ;
- considérant que les panneaux solaires prévus sur le toit plat du bâtiment principal tel qu'implantés sur les plans de la demande sont acceptables ;
- considérant que les panneaux solaires disposés sur le toit plat du 1^{er} en intérieur d'îlot, vu le nombre, la hauteur et l'inclinaison proposés portant préjudices aux qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;
- considérant qu'il conviendrait de prévoir une toiture verte sur le toit plat du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'élévation de la façade avant projeté ne détaille pas la devanture commerciale cachée derrière un volet en PVC blanc indiquée comme une porte de garage ;
- considérant qu'il conviendra de présenter le dessin de la porte d'entrée des logements et de la devanture commerciale et de préciser la destination de la surface commerciale ;
- 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 DEFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H909/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 248 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LSF INVEST - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer une maison à rez-de-chaussée commercial en créant un accès distinct vers le logement, en aménageant une terrasse au +1 arrière et en réaménageant les espaces intérieurs;

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:

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1098/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Deux Eglises 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: G+L HOUSE - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier l'affectation d'un immeuble de bureaux en logement collectif;

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

8

- 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 particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°60-04Bis dénommé QUARTIER "MARTEAU", arrêté en date du 21-04-1993 ;
- vu le permis de lotir n°24 délivré le 11/03/1964 dans lequel est compris le bien concerné par la demande ;
- 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 directement concerné par la demande est situé en zone administrative et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que l'immeuble est intégré dans le périmètre du P.P.A.S. n°60-04Bis dans l'îlot 3, en zone affectée aux bureaux, et façade avant à maintenir ou reconstruire suivant le rythme ;
- considérant que le bâtiment, construit en 1865 est repris dans l'inventaire du patrimoine architectural Bruxelles Extension Est sous la référence ID URBAN 38642 ;
- considérant que le bien se trouve dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) daté du 17/03/2021, référencé T.2021.0220/1/BM/ac ;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;
- considérant que la demande porte exclusivement sur la parcelle comprenant le n°45 de la rue des Deux Eglises ;
- considérant que la demande vise à modifier l'affectation d'un immeuble de bureaux en logement dit collectif ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 8/04/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) et dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur toiture) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique,
- considérant que l'historique des permis d'urbanisme répertorie les P.U suivants : réf. TP32388 délivré le 14/02/1923 pour modifications, réf. TP34841 délivré le 17/03/1925 visant la surélévation d'une partie des dépendances au fond de la cour et construire un égout vers la rue du Marteau, réf. D27/1987 délivré le 9/10/1988 pour transformation intérieures à usage administratifs avec logement dans un arrière bâtiment ;
- considérant qu'un permis d'environnement délivré sous la référence D49/2009 et valide jusqu'au 29/10/2024 autorise entre autres l'exploitation d'un parking à l'air libre pour 25 véhicules ;
- considérant que la description des lieux fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti continu formé de constructions mixtes en matière d'affectation et de typologie et une moyenne de gabarits semblables ;
 - le tronçon de la rue des Deux Eglises sur lequel porte le projet forme la transition quelque peu hybride entre une urbanisation plus récente d'immeubles de bureaux et un tissu urbain homogène constitué d'immeubles résidentiels mitoyens à tendance néoclassique ;
 - la demande concerne une ancienne maison de maître reliée à l'immeuble mitoyen droit n°41-43 et affecté à un ensemble de bureaux pour un même occupant ;
 - la demande, le programme et les actes et travaux ne concernent que le bien sis n°45 ;
 - le bien concerné par la demande a été construit en 1865 à usage d'habitation ;
 - la façade à rue présente un style néoclassique teinté d'éclectisme composée de 3 travées s'élevant sur 3 niveaux hors sol recouvert d'une toiture à double versant ;
 - les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées par des châssis performants à double vitrage vers 2000, la double porte d'entrée en bois est d'origine ;
 - les espaces intérieurs présentent de nombreux décors intacts, tels l'escalier avec son garde-corps en ferronnerie, portes intérieures, plafonds moulurés, lambris, cheminées et trumeaux peints ;
 - la situation existante de droit validée par un permis d'urbanisme délivré en 1980, autorise une affectation de bureaux mis en communication avec le n°41-43 par la création de baies dans le mitoyen.
- considérant que le programme de la demande vise d'une part à supprimer toute liaison avec l'immeuble mitoyen afin de rendre le bien autonome et d'autre part à retrouver la fonction originelle du bien en le réhabilitant en tant que logement ;
- considérant que les actes et travaux visés par la demande sont les suivants :
 - fermeture de baies intérieures dans le mur mitoyen avec le n°41-43 ;
 - réaménagements intérieurs divers ;
 - création de 14 chambres avec équipement sanitaire ;
 - création d'espaces communs ;
 - isolation thermique de la toiture ;
 - construction de lucarnes 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: 05/05/2021

- création de trois baies de fenêtres au niveau de l'acrotère en façade avant;
- réhausse d'un niveau en façade arrière ;
- prolongement de l'escalier intérieur vers le nouveau volume en toiture
- agrandissement de baie au +3 et +4 avec création de balcon;
- création d'une toiture verte au +2 arrière ;

Au vu de la législation planologique :

- considérant que l'affectation proposée par la demande vise la réhabilitation d'un immeuble de bureaux en logement dit collectif, affectation conforme à la prescription 7.1 du PRAS et à la prescription 2.1.1 du PPAS ;
- considérant que le parti architectural retenu par la demande se veut motivé par le maintien et la valorisation des qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment et de sa superficie de 700m² ;
- considérant que le projet prévoit du logement dit collectif ;
- considérant que la définition d'un logement collectif s'apparente à celle d'une maison unifamiliale composée d'autant de chambres avec espaces communs ;
- considérant que le logement collectif doit cependant être soumis à un avis du SIAMU ;

Distribution spatiale :

- considérant que les plans proposés dans la demande localisent les espaces communs principalement au rez-de-chaussée, tels cuisine, salle à manger, salon/bibliothèque ainsi qu'un petit salon au 1^{er}, et des buanderies en sous-sol ;
- considérant que le jardin est commun et qu'il disposera d'un local vélos couvert (5 emplacements) et d'emplacement extérieurs (9 places) protégés par un auvent métallique ;
- considérant que la demande vise la création de 14 chambres privatives et réparties entre le demi sous sol et les nouveaux combles avec une variation de superficie oscillant entre 12,85m² à 41 m² ;
- considérant cependant que certaines chambres présentent des dérogations aux normes d'habitabilités ;
- considérant que la demande prévoit des blocs sanitaires sous une mezzanine pour le lit pour certaines chambres situées au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- considérant que les blocs sanitaires tels que proposés entraîne des dérogations aux normes d'habitabilité, nuisent à la lecture d'origine des lieux, et impliquent des percements et des modifications des planchers ;
- considérant que la cage d'escalier prévoit d'être réaménagée en lieu de stockage/salon, que ce type d'aménagement ne requiert pas les qualités spatiales attendues dans une salle de séjour ; de plus, le dégagement de cet espace soit être assuré pour des raisons de sécurité (cfr. Point 13 SIAMU) ;
- considérant que les espaces intérieurs présentent des qualités patrimoniales inhérentes au caractère néo-classique des lieux qu'il s'agit de conserver et de valoriser ;
- considérant qu'un reportage photographique et une analyse des éléments patrimoniaux détaillés devraient accompagner la demande ;

Dérogations :

a) en matière de normes d'habitabilité :

- considérant que la demande sollicite des dérogations aux normes d'habitabilité établies au Titre II du RRU et plus spécifiquement aux articles 4 (hauteur sous-plafond >2.50m) et 10 (superficie éclairante, 1/5 de la superficie) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de la maintenir en état ;
- considérant que la chambre n°1 projetée au demi-sous-sol et orientée et ouverte vers le jardin présente une hauteur de 2.40m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que la proposition d'aménager une chambre privative à proximité d'une buanderie, qui est source de nuisances acoustiques, n'est pas acceptable ;
- considérant de plus que la chambre au sous-sol est en contact direct avec le jardin collectif, ce qui pose des questions d'intimité et de nuisances acoustiques ;
- considérant que les espaces en demi-sous-sol devraient accueillir des locaux non habitables ;
- considérant que la chambre n°2 projetée à l'entresol (rez et +1), accessible depuis le palier, est aménagée en mezzanine pour une surface de 20m², avec une surface éclairante de 1.29m² au lieu de 2.58m² requis par l'article 10 ;
- considérant que cette configuration réduit non seulement la hauteur sous-plafond de la pièce, mais nuit également à la luminosité de celle-ci ;
- considérant que cet espace est relativement exigü et qu'il ne se prête pas à ce type d'aménagement en mezzanine ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 10 pour les chambres n°1 et n°2 ne sont pas acceptables ;
- considérant que les chambres n°3, n°4, n°5 de superficies variables sont proposées au 1^{er} et aménagées en prévoyant l'insertion d'un bloc sanitaire ;
- considérant que la chambre n°3 est proposée avec un accès depuis le palier, d'une superficie de 19m² avec vue coté rue et que sa surface éclairante est de 2.62m² au lieu de 7.9m² ;
- considérant que la surface éclairante est insuffisante pour la chambre n°3 et dès lors la dérogation à l'article 10 pour la chambre 3 n'est pas accordée ;
- considérant que la chambre n°6 est proposée sur une hauteur de 2.17m, avec une surface de 26m² avec vue coté jardin et une surface éclairante de 1.29m² au lieu de 2.60m² ;
- considérant que la hauteur sous plafond de 2.17m est localisée à l'endroit des sanitaires et sous l'étage de la mezzanine ;
- considérant que l'insertion du box salle de bain se fait au détriment des normes d'habitabilité et que dès lors les dérogations aux articles 4 et 10 ne sont pas accordées pour la chambre n°5 ;
- considérant que les chambres n°7 et n°8 projetées au 2^{ème} orientées coté rue sont accessibles depuis le palier et partagent un WC commun, présentent des surfaces éclairantes inférieures au 20% requis par l'article 10, soit respectivement 1.88m² (n°7) et 3.75m² (n°8) ;
- considérant que les surfaces des chambres prévoient 13m² pour la n°7 et 24.22m² pour la n°8 ;
- considérant que bien que la demande favorise le maintien des baies existantes en façade avant, la chambre n°7 ne garantit pas une aisance et un confort attendus dans un local habitable ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 pour la chambre n°7 n'est pas accordable ;
- considérant que les chambres telles que proposées au 3^{ème} et 4^{ème} étages ne sont pas qualitatives, celle-ci induisant notamment des modifications en toiture engendrant un impact négatif sur les qualités patrimoniales de l'immeuble et induisant des dérogations au PPAS ;
- considérant que le nombre de chambres proposé participe à solliciter de nombreuses dérogations qui nuisent aux normes d'habitabilité et que les espaces communs ne sont pas proportionnés au nombre prévus ;
- considérant que la demande devra réduire le nombre de chambres de manière à se conformer aux normes d'habitabilité et présenter des espaces communs généreux et proportionnés au nombre de chambre prévues ;
- considérant que le projet doit également davantage tenir compte des qualités patrimoniales de l'immeuble et les mettre en valeur ;

b) En matière de volume

façade arrière :

- considérant que la demande vise la réhausse de la façade arrière d'un niveau, portant l'élévation à 4 niveaux, l'ouverture de grandes baies ouvrantes aux 3^{ème} et 4^{ème} ainsi qu'une grande baie fixe au +4 ainsi que des balcons;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que la demande prévoit une réhausse de la façade arrière avec une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, en ce que l'élévation proposée dépasse de plus de 3 mètres la construction mitoyenne la plus basse et une dérogation à l'article 3.1.9 du PPAS, ce-dernier imposant une toiture à deux versants ou potentiellement, une toiture composée d'un versant en pente à rue, d'un toit plat au centre, et d'un versant en pente à l'arrière arrière (le projet ne respectant aucune de ces deux options) ;
- considérant que l'élévation proposée dépasse de 4.50m le profil mitoyen le plus bas sur une profondeur de 1.00m, sans dépasser la construction la plus haute ;
- considérant que cette réhausse n'est pas indispensable pour l'affectation du logement collectif demandée ;
- considérant que cette rehausse, tel qu'envisagée, nuit aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;
- considérant que cette rehausse est destinée à densifier davantage et à rajouter des chambres, ce qui, en plus de poser des problèmes en matière d'évacuation, induit des problèmes de cohabitation ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU et à la prescription 3.1.9 du PPAS ne sont pas acceptables pour l'élévation de la façade arrière ;

travaux en toiture:

- considérant que la demande vise la création d'une lucarne dans le versant avant qui ne s'inscrit pas à la typologie du bien et marque une rupture avec le bâti existant ;
- considérant que le nouveau volume tel que proposé en toiture vise à créer de nouvelles chambres n°12, 13 et 14 qui répondent aux normes d'habitabilité ;
- considérant que la demande prévoit la création de terrasses privatives arrière aux 3^{ème} et 4^{ème} à destination des chambres n°12 et n°14 ;
- considérant que les modifications proposées en toiture se font au détriment des qualités patrimoniales de l'immeuble et nuisent à la lecture architecturale d'un bâtiment néo-classique ;
- considérant dès lors qu'il convient de ne pas dénaturer la toiture et de ne pas y implanter de lucarnes ;

modifications en façade avant :

- considérant que la demande vise le maintien de la façade avant en l'état tout en proposant la création de 3 baies dans l'entablement, alignées dans l'axe des 3 travées des fenêtres des étages inférieurs ;
- considérant que ces nouvelles baies seraient munies de châssis placés en retrait, de faibles sections, en bois peint de même couleur que les châssis existants en gris ;
- considérant que les prescriptions graphiques du PPAS (feuille 4, plan des implantation) prévoient pour ce bien, le maintien de la façade avant et que toute nouvelle intervention respecte le rythme existant ;
- considérant dès lors que la création de 3 baies proposées dans l'acrotère dénature l'entablement typique d'une façade néo-classique ;
- considérant que cette intervention entraîne la disparition des frises, ceux-ci constituant un des éléments patrimoniallement intéressants de cette façade ;
- considérant dès lors que le percement de l'entablement n'est pas acceptable ;
- considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison de la situation existante et du contexte urbain et de l'accessibilité en transport en commun ;
- considérant que le projet ne prévoit pas un local vélos fermé et proportionné au nombre de chambres prévues par la demande ;
- considérant de ce qui précède, que le principe de demande du changement d'affectation de bureaux en logement est appréciable en ce qu'il augmente l'offre résidentiel du quartier ;
- considérant cependant les nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité pour le nombre de chambres proposé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant le manque de prise en compte des qualités patrimoniales de l'immeuble
- considérant les nombreuses dérogations engendrées par l'ajout d'un étage supplémentaire et les modifications en toiture pour rajouter de nouvelles chambres ;
- considérant que les espaces communs doivent être proportionnés au nombre de chambres et conçus pour permettre à chacun des cohabitants de bénéficier de qualités spatiales permettant le vivre ensemble ;
- considérant que la lecture spatiale, architecturale et patrimoniale existante doit être assurée dans le développement du projet d'un logement collectif de type « coliving » ;
- considérant que le nombre de chambres proposé à 14 est trop invasif pour le bien existant ;
- considérant l'avis défavorable du SIAMU ;
- considérant que la demande telle que présentée ne s'accorde pas à la typologie du bien, ni 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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F67/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 119 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bahae Sbighi

Objet / Betreft: démolir l'annexe construite sans permis, construire une nouvelle annexe, aménager une terrasse sur la toiture de celle-ci et mettre en conformité la suppression du balcon et les châssis 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:

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/01/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/03/2021;
- considérant que la demande vise à détruire l'annexe construite sans permis, construire une nouvelle annexe avec un escalier extérieur, aménager une terrasse en sa toiture et mettre en conformité la suppression du balcon et le changement de châssis en façade avant ;
- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit d'un niveau avec une terrasse.
- considérant que cette annexe dépasse la profondeur du voisin le moins profond de 3,5m;
- considérant que la construction de l'annexe implique une modification des murs mitoyens existants;
- considérant que la demande vise à remplacer un châssis d'origine en aluminium en façade arrière par un nouveau châssis en PVC de couleur blanche, avec une nouvelle division apparente;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant que les travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis originaux en aluminium en façade avant par les châssis existants en PVC de couleur bleu foncée, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que les travaux de construction d'une annexe, suppression du balcon et changement des châssis en façade avant ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur l'avis de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 6§3 (éléments techniques sur toiture plate) du titre I du RRU ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'il dépasse de plus de 3m le voisin n°121 le moins profond ;
- considérant que ce bien est implanté au niveau de l'alignement, alors que le front bâti de la rue est en retrait, et qu'une profondeur plus importante peut être envisagée au niveau du rez-de-chaussée, sans porter atteinte aux constructions voisines ;
- considérant que l'annexe proposée ne dépasse pas le voisin n°117 le plus profond ;
- considérant que l'annexe permet d'implanter un espace de vie connecté au jardin augmentant ainsi le confort de l'immeuble ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et toiture d'une construction mitoyenne) en ce qu'il dépasse en profondeur et en hauteur de plus de 3m le profil de référence ;
- considérant que ces dérogations sont justifiées par leur faible impact sur les constructions voisines, par la profondeur anormalement faible de la constructions et par l'orientation favorable des parcelles ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toiture) en ce qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- considérant que cette terrasse permet de connecter les espaces de vie des étages à un espace extérieur accessible de plein pied ;
- considérant que cette intervention augmente le confort et l'habitabilité de la maison ;
- considérant que ces dérogations aux articles 4, 6 et 6§3 du titre I du RRU sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) en ce que la surface nette éclairante du salon/salle à manger et des deux chambres en façade avant est inférieure à 1/5 de la superficie plancher ;
- considérant que la surface vitrée prévue est inférieure à celle d'origine, que les baies permettent des surfaces éclairantes plus importantes et que la qualité de vie de 3 locaux habitables est remise en question ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne formant un ensemble de 2 maisons jumelles, avec le n°121, que l'esthétique de la façade est modifiée ;
- considérant le caractère symbiotique des ces 2 façades jumelles ;
- considérant qu'il convient, pour les châssis en façade avant, de prévoir un matériau plus noble en regard de ceux du n°121, se rapprochant de l'esthétique originelle de la façade, et prévoyant des surfaces vitrées plus importantes, respectant l'article 10 du titre II du RRU ;
- considérant qu'il serait souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) n'est pas acceptable ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir, en lieu et place des châssis en PVC en façade avant, des châssis en un matériau plus noble, s'inspirant de la typologie des divisions et sections des châssis d'origine ;

En application de l'article 191, 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. en ce qui concerne les articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) 6 (profil de toiture) et 6§3 (terrasse sur toiture plate) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F986/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Fusain 55 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Slavco Milcev

Objet / Betreft: modifier la répartition du logement au dernier étage en duplex en aménageant les combles et en créant une circulation privative, et placer une lucarne sur le versant arrière (travaux déjà réalisés)

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:

10 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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 50-01 QUARTIER VAN PRAET », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1952-11-14. ;
- 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 construction d'habitation au P.P.A.S. ;
- 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 11/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la répartition du logement au dernier étage en duplex en aménageant les combles et en créant une circulation privative, et placer une lucarne sur le versant arrière (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01bis (Van Praet, 18-04-56) ;
- 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: 05/05/2021

- considérant qu'il s'agit d'un immeuble de 3 appartements ;
- considérant que la demande porte uniquement sur l'étage sous-toiture, c'est-à-dire à mettre en conformité l'aménagement des combles au bénéfice du logement du 2^e étage et la construction d'une lucarne en versant arrière ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que le projet déroge au PPAS n° 50-01 Quartier Van Praet à l'article 10 en ce que la hauteur du châssis de la lucarne est supérieur à 120cm et fait 179cm ;
- considérant que le châssis de cette lucarne donne sur une toiture plate, et que le PPAS interdit l'établissement de terrasses en toitures ;
- considérant cependant que le projet prévoit un garde-corps fixe devant le châssis afin de ne pas permettre l'accès à la toiture ;
- considérant que ce châssis de lucarne est peu visible depuis les propriétés voisines étant donné son retrait par rapport à la façade arrière ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art.4 en ce que la hauteur sous-plafond du bureau ne fait que 2m20 dans la partie la plus haute ;
- considérant que la partie avec la hauteur sous plafond de 2m20 correspond au volume sous la nouvelle lucarne, et que cette partie n'est pas adjacente à la circulation verticale ;
- considérant néanmoins que le projet vise à utiliser un espace sous-toiture existant sans modifier la charpente existante de l'immeuble ;
- considérant que cet espace s'ajoute à un appartement existant, que cet espace n'a pas pour but de créer une chambre supplémentaire ;
- 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 à l'article 10 du PPAS n° 50-01 Quartier Van Praet pour la hauteur du châssis de la lucarne et à l'article 4 du Titre II du R.R.U. pour la hauteur sous-plafond 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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1030/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 237 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Moustapha El Hammouti

Objet / Betreft: mettre en conformité la devanture du rez-de-chaussée en façade avant

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

11

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la devanture du rez-de-chaussée en façade avant ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Monument du travail » sis Quai des Yachts depuis 28/09/1995 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/03/2021 ;
- vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 05/04/2021 ;
- considérant que le projet porte sur le rez-de-chaussée d'un bien de type néoclassique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que la devanture a été modifiée sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la devanture se compose de deux portes d'entrée, l'une donnant accès aux étages (logements) et l'autre donnant accès au commerce et de deux baies vitrées ;
- considérant que les menuiseries d'origine en bois ont été remplacées par de l'aluminium de ton gris clair dont les divisions ont été modifiées ;
- considérant qu'au-dessus des baies vitrées deux caissons de volet ont été placés ;
- considérant que les soupiraux en briques de verre ont été obturés ;
- considérant que le remplacement des châssis et des portes d'origine en bois par des éléments présentant une nouvelle division appauvrissent l'esthétique de la façade ;
- considérant que les modifications réalisées au rez-de-chaussée dégradent le bien et plus largement, le dialogue avec l'enfilade des biens contigus de type néoclassique ; et impacte également la perspective et le Monument au Travail qui est classé ;
- considérant vu le contexte historique dans lequel se situe la maison, qu'il y a lieu de prévoir des châssis de fenêtres et portes en bois, qui reprennent les divisions et profils des châssis d'origine ou qui s'inscrivent dans un style néoclassique et de maintenir les éléments en pierre bleue existants ; qu'il y a également lieu de revoir la couleur de la façade du rez-de-chaussée afin d'avoir une couleur uniforme sur l'ensemble de la façade ;
- considérant qu'un traitement qualitatif de la façade est requis, vu le contexte patrimonial, et son inscription en ZICHEE doublée d'une zone de protection ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE, tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- **maintenir et restaurer les éléments en pierre bleue ;**
- **prévoir des châssis de fenêtres et portes en bois, qui reprennent les divisions et profils des châssis d'origine ou qui s'inscrivent dans un style néoclassique ;**
- **garantir la transparence des impostes vitrées en prévoyant des caissons volet intégrés.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1133/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue d'Egmont 5 1000 Bruxelles
Rue de Hornes 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Fonds de la Recherche Scientifique - FNRS

Objet / Betreft: remplacer les châssis avec nouvelle division de la façade arrière du bâtiment rue d'Egmont 5, de la façade arrière du bâtiment rue de Hornes 6 et de la façade avant du bâtiment rue de Hornes 12

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis avec nouvelle division de la façade arrière du bâtiment rue d'Egmont 5, de la façade arrière du bâtiment rue des Hornes 6 et de la façade avant du bâtiment rue des Hornes 12 ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Fondation Universitaire », rue d'Egmont 9, depuis le 16/07/2015 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
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: 05/05/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/03/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 14/04/2021 repris en annexe ;

En ce qui concerne le bien sis rue d'Egmont 5 :

- considérant que le bien sur lequel porte la demande est un immeuble de bureau datant de 1971-72 qui développe 12 travées sur R+4+1+1 ; il abrite le Fonds National de Recherche Scientifique – Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek (FNRS – FWO) ;
- considérant que cet immeuble s'inscrit dans l'International Style, représentatif du Fonctionnalisme de l'époque, et se distingue par une composition symétrique et sobre ; que les châssis sont en aluminium (couleur aluminium) avec allège fixe et profils légèrement saillants ; une toile de protection solaire y est incorporée (côté extérieur) ;
- considérant que le projet porte sur la façade arrière de ce bâtiment ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant que les nouveaux châssis présentent une nouvelle division avec une allège en partie basse et une baie vitrée avec deux versants ;
- considérant que ce n'est pas visible depuis l'espace public ;

En ce qui concerne le bien sis rue de Hornes 6 :

- considérant que le projet porte sur la façade arrière de ce bâtiment ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant que les nouveaux châssis présentent une nouvelle division avec une allège en partie basse et une baie vitrée avec deux versants ;
- considérant que ce n'est pas visible depuis l'espace public ;

En ce qui concerne le bien sis rue de Hornes 12 :

- considérant que le projet porte sur la façade avant de ce bâtiment ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant que les nouveaux châssis présentent une nouvelle division avec une allège en partie basse et une baie vitrée avec deux versants ;
- considérant que les travaux sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que l'allège prévue est beaucoup plus importante que l'allège existante, qu'il y a lieu de revoir la composition des châssis ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir la proposition de manière à améliorer l'intégration visuelle des châssis, tout en respectant la norme relative aux hauteurs des garde-corps pour la façade avant de la rue des Hornes 12 ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H988/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Houba de Strooperlaan 99 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer en Mevrouw Peter & Felicity Mc Aulay & Jagger

Objet / Betreft: in overeenstemming brengen van het bouwen van een veranda aan de achtergevel op het gelijkvloers

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:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): 13 Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- 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 Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) (nr. 48/15-16BIS "huizenblok tussen reper-vrevenstraat, f. sterckxstraat en houba de strooperlaan", goedgekeurd op 30/10/1975);
- 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 typisch woongebied, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 27/11/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 15/03/2021
- overwegende dat de aanvraag het in overeenstemming brengen van het bouwen van een veranda aan de achtergevel op het gelijkvloers 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: 05/05/2021

- overwegende dat voor hetzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 16/05/1938 (ref. TP51058) met als onderwerp "construire un immeuble à 3 étages";
- overwegende dat de rechtstoestand van het gelijkvloers 2 appartementen met 2 kamers is;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/03/2021 tot 08/04/2021 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 48-15bis/16bis (Reper-Vreven, 30-10-75);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;
- overwegende dat het project de constructie van een veranda op het gelijkvloers betreft;
- overwegende dat de veranda een oppervlakte heeft van ongeveer 7m²;
- overwegende dat ze als keuken wordt gebruikt;
- overwegende dat de veranda afwijkt van het BBP, artikel 2b;
- overwegende dat het BBP een hoogte van 2m60 onder het plafond vraagt;
- overwegende dat er ook een afwijking is aan de Gew.S.V, Titel II, artikel 4;
- overwegende dat de veranda een hoogte van 2m57 onder het plafond heeft, maar dat er ook een hoogte van 2m07 is bij de tuindeur;
- overwegende dat het appartement klein is; dat het bouwen van een nieuw volume de situatie verbetert;
- overwegende dat de mandeling muren niet verhoogd worden;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V, Titel II, artikel 3; aangezien de keuken een oppervlakte van 7m² heeft;
- overwegende dat de Gew.S.V een minimum oppervlakte van 8m² vraagt;
- overwegende dat de keuken de leefomstandigheden van het appartement verbetert; dat de keuken tracht te beantwoorden aan de Gew.S.V;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van de BBP artikel 2b en de Gew.S.V titel II artikel 3 en 4 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1120/2020 (PFU)

Adresse / Adres:

Petite rue des Bouchers 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Restaurer un immeuble avec un espace Horeca au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au 1er étage et un appartement 2 chambres au 2^e étage.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 10/03/2021

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

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

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

14

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial (Petite rue des Bouchers) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : « Théâtre Toone et impasse Schuddeveld » situé impasse Schuddeveld, 6 ;
- attendu que le bien est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région ;
- attendu que le bien se situe dans la zone tampon du site de la « Grand Place » inscrit à l'inventaire du patrimoine mondial de l'Unesco ;
- attendu que le projet vise à restaurer un immeuble avec un espace Horeca au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au 1er étage et un appartement 2 chambres au 2^e étage ;
- attendu qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme) et en application de l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé), la demande est soumise à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- vu l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) en sa séance du 13/01/2021 (ref : GM/AA/Bxl22767_667_PUN_Petite_rue_du_Boucher_21) libellé comme suit : avis conforme et favorable sous conditions pour ce qui concerne les parties classées et défavorable pour ce qui concerne les parties non-protégées du bien concerné ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12/07/2019, ref. CP.1980.2231/22/CAP/vh ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :
 - Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/02/2021 au 25/02/2021 et que 1 réaction a été introduite portant principalement sur l'impact positif du projet adaptant le bâti existant aux besoins contemporains en offrant au quartier du logement et un HoReCa et en désengorgeant l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande se développe en forme de L et comprend trois entités ; que l'ensemble a fait l'objet d'un diagnostic archéologique réalisé par la direction du patrimoine culturel et l'ULB ;
- considérant qu'il en résulte que la façade longeant l'impasse Schuddeveld remonte probablement à l'époque de la reconstruction suite au bombardement de 1695 ; que la façade avant, côté Petite rue des Bouchers, a été entièrement reconstruite en 1958 ; que la maison, tout comme sa 1ère annexe, comprend un noyau ancien avec des éléments appartenant à différentes époques de construction, de la période tardo-médiévale au XVIIIe siècle ; que la 2ème annexe est plus tardive (2e moitié XIXe) et remplaçait une ancienne cour ;
- considérant que la demande porte sur la restauration de la façade latérale faisant partie du classement ainsi que sur un projet global de rénovation de l'ensemble de la maison ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit la démolition de toutes les cloisons intérieures, de l'escalier et de l'annexe en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet y prévoit :
 - la reconstruction d'une annexe sur un niveau sur l'ensemble de la cour ;
 - une salle de restaurant de 120 m² pour 70 couverts, une nouvelle cuisine, un vestiaire et des sanitaires pour le commerce ;
 - un nouvel escalier au même emplacement, accessible directement depuis l'impasse, mais de dimensions plus importantes pour en améliorer l'accessibilité ;
 - un petit local compteur avec une trappe permettant d'accéder aux caves ;
- considérant que ces modifications permettent à la fois d'améliorer l'accès aux logements et d'améliorer le fonctionnement du commerce ;
- considérant que la reconstruction de l'annexe porte atteinte à l'intérieur d'îlot en zone d'habitation, que le bien se situe en liseré de noyau commercial et que celle-ci est donc autorisable ;
- considérant que l'ancienne cour couverte est fortement enclavée et que l'agrandissement du commerce dans cette cour permet d'en assurer la viabilité ;
- considérant que le projet prévoit un commerce de type horeca, sans en préciser son utilisation précise ;
- considérant que cet espace commercial se prête à différents types de commerces, et que la diversité est encouragée dans l'îlot sacré ;
- considérant qu'au niveau du 1^{er} étage, le projet prévoit la démolition de toutes les cloisons intérieures, des escaliers et de l'annexe en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet y prévoit un appartement de 2 chambres (14 et 25 m²) avec une salle de bain, un wc séparé, un espace de séjour de 31 m² et une cuisine ouverte de 5,9 m² ;
- considérant qu'une terrasse et une toiture verte sont prévues sur la toiture de l'annexe ; que la possibilité d'aménager un espace extérieur est une plus-value pour le logement dans ce tissu urbain très dense et justifie également la reconstruction de cette annexe au rez-de-chaussée à cet endroit ;
- considérant que l'appartement répond au bon aménagement des lieux au vu de la situation existante du bien ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant qu'au niveau du 2ème étage, le projet prévoit la démolition de toutes les cloisons intérieures et des escaliers ;
- considérant que le projet y prévoit un appartement de 2 chambres (17,5 et 17,5 m²) avec une salle de bain, un wc séparé, un espace de séjour de 24 m² et une cuisine ouverte de 6,5 m² ;
- considérant qu'un balcon est prévu en façade arrière pour le séjour ;
- considérant que l'appartement répond au bon aménagement des lieux au vu de la situation existante du bien ;
- considérant qu'un exutoire de fumée est prévu dans la toiture au-dessus de l'escalier et qu'une nouvelle fenêtre de toit est prévue dans la toiture de l'immeuble en intérieur d'îlot pour la cuisine ;
- considérant que les planchers en bois sont remplacés par des dalles de béton et qu'une nouvelle cage d'escalier est créée ;
- considérant que les anciennes charpentes sont conservées mais adaptées à certains endroits (notamment pour créer un passage entre les deux) ;
- considérant que le projet consiste dès lors en une rénovation lourde qui comprend le renouvellement complet des escaliers, planchers, cloisonnement, etc. ;
- considérant que, de manière générale, la CRMS indique dans son avis qu'elle ne peut souscrire au projet en raison de la lourdeur des interventions et de la démolition de la plupart des structures historiques ;
- considérant que ces structures, tout comme les charpentes et d'autres éléments intérieurs, remontent pour grande partie au XVIIe – début XVIIIe siècle, voire même avant, et présentent un grand intérêt sur le plan patrimonial ;
- considérant dès lors que la CRMS demande de revoir profondément le parti du projet pour pouvoir conserver au maximum les planchers anciens et les autres éléments de valeur qui ont été identifiés dans le diagnostic archéologique réalisé par la DPC/ULB ;
- considérant que comme le suggèrent les notes de l'ingénieur stabilité jointes à la demande (Pierre STOFFEL, notes du 02/10/2018 et du 25/10/2018), la protection au feu et l'isolation acoustique entre logements pourraient être réalisées par des techniques alternatives dans le respect des structures existantes ;
- considérant que la CRMS peut souscrire au remplacement de l'escalier par une nouvelle cage d'escalier car il s'agit d'un dispositif plus tardif sans intérêt patrimonial exceptionnel ; que cependant tel que dessiné, la réalisation du nouvel escalier nécessiterait le démontage de l'entrait formant sommier de la 2ème ferme de charpente, que ce point doit être revu de façon à ne pas intervenir sur la charpente ;
- vu l'avis conforme favorable conditionnel de la CRMS auquel il y a lieu de se conformer pour la façade latérale longeant l'impasse Schuddeveld ;
- considérant que la façade nord-ouest côté Petite rue des Bouchers subit peu de modifications, hormis le remplacement des châssis du rez-de-chaussée et l'ajout de garde-corps à l'étage ;
- considérant que les châssis de fenêtres des étages sont avantageusement restaurés et doublés ;
- considérant que, pour ce qui concerne cette façade, la CRMS demande de réaliser les nouveaux châssis du rez-de-chaussée en chêne vernis de ton brun foncé ;
- considérant que pour la rehausse d'allège, le projet prévoit une simple lisse pour la baie du 2^e étage et de nouveaux garde-corps à barreaux verticaux pour les baies des fenêtres du 1^{er} étage ; que ces derniers garde-corps s'inspirent des barreaux anciens en forgé qui protègent les baies du rez-de-chaussée côté impasse ;
- considérant que cette option est maladroite et trop présente en élévation, qu'il y a lieu de prévoir un modèle plus discret s'intégrant davantage dans le vocabulaire architectural de la façade ;
- considérant que les menuiseries des autres façades sont remplacées par des modèles plus performants ;
- considérant que la façade sud-ouest en intérieur d'îlot est modifiée, que les baies du premier étage sont diminuées, qu'un balcon est créé au deuxième étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que cette façade mérite d'être rénovée de façon à respecter son dessin d'origine et ce depuis le rez-de-chaussée afin de préserver l'histoire du bâti, qu'il y a dès lors lieu de :
 - revoir le raccord architectural entre la nouvelle toiture de l'annexe et ce mur afin d'en percevoir son statut de mur de façade et de le mettre en valeur ;
 - éventuellement retrouver les 3 baies d'origine visibles sur les plans d'archives au rez-de-chaussée ;
 - respecter les dimensions des baies existantes au 1er étage sans en abaisser les linteaux et conserver une imposte fixe pour les châssis selon les proportions de la situation existante ;
 - supprimer le balcon prévu au 2ème niveau, conserver la corniche continue et revoir l'implantation de la baie vitrée de la lucarne pour qu'elle soit située dans l'axe de composition des baies du 1er étage (et non désaxée légèrement sur la gauche) ;
- considérant que le projet prévoit la division de l'immeuble en deux logements, que cependant aucun local commun n'est prévu, que les logements ne disposent pas de locaux de rangements, qu'il n'y a pas de local poubelle ni de local pour les vélos/poussettes ;
- considérant que les travaux portent sur un bien existant à haute valeur patrimonial ;
- considérant que la création de ces différents locaux n'est pas réalisable au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que des espaces de rangements sont prévus dans les couloirs des appartements, que ceux-ci pourraient être augmentés ;
- considérant que les caves ne sont pas aisément accessibles ;
- vu l'accessibilité du site et la situation du bien en centre-ville ;
- considérant que les dérogations au titre II du RRU sont dès lors acceptables ;
- considérant que la buse en fond de parcelle pour le restaurant n'est pas souhaitable et déroge au règlement sur les bâtisses, que la buse doit rejoindre la façade arrière ;
- considérant en conclusion que la revalorisation des façades, le dégagement de l'intérieur d'îlot et la réaffectation des étages en logements est favorable ;
- considérant cependant que ce bien se situe dans le périmètre de la zone tampon Unesco, que ce projet ne s'inscrit pas dans les principes d'économie circulaire (optimisation et utilisation des ressources existantes) et que la lourdeur des travaux prévus compromet la préservation de ce patrimoine ;
- considérant que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS sur la demande ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les conditions ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) pour la partie protégée ;
- façade Petite rue des Bouchers :
 - retenir du bois de chêne verni de ton brun foncé pour les menuiseries renouvelées au rez-de-chaussée ;
 - proposer un modèle de garde-corps plus discret pour la rehausse d'allège du 1^{er} étage ;
- façade Sud-Ouest en intérieur d'îlot :
 - revoir le raccord architectural entre la nouvelle toiture de l'annexe et ce mur afin d'en percevoir son statut de mur de façade et de le mettre en valeur ;
 - éventuellement retrouver les 3 baies d'origine visibles sur les plans d'archives au rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- respecter les dimensions des baies existantes au 1er étage sans en abaisser les linteaux et conserver une imposte fixe pour les châssis selon les proportions de la situation existante ;
- supprimer le balcon prévu au 2ème niveau, conserver la corniche continue et revoir l'implantation de la baie vitrée de la lucarne pour qu'elle soit située dans l'axe de composition des baies du 1er étage (et non désaxée légèrement sur la gauche) ;
- revoir profondément le parti du projet pour pouvoir conserver au maximum les planchers anciens et les autres éléments de valeur qui ont été identifiés dans le diagnostic archéologique réalisé par la DPC/ULB ;
- revoir la protection au feu et l'isolation acoustique entre les logements par des techniques alternatives dans le respect des structures existantes ;
- modifier le plan de l'escalier qui relie le 1er étage au 2e étage : l'implanter dans l'espace délimité par les deux poutres qui constituent les entrants des deux fermes qui encadrent la cage d'escalier ;
- prévoir des espaces de rangement dans les appartements ;
- supprimer ou modifier la buse en intérieur d'îlot pour se conformer au RB ;
- permettre à la DPC d'assurer un suivi et un enregistrement archéologique du bâti en cours de chantier.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L131/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 66 1040 Bruxelles
Rue Joseph II 47 1000 Bruxelles
Rue des Deux Eglises 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: UPGRADE ESTATE (BELSACK)

Objet / Betreft: Reconfigurer le rez-de-chaussée du bâtiment Loi n° 66, en modifier l'aspect architectural, démolir des constructions en intérieur d'îlot, démolir et reconstruire le bâtiment rue des Deux Eglises n° 7 et l'affecter au bureau, rénover lourdement l'immeuble rue Joseph II n° 41-47, revoir l'organisation des niveaux enterrés de parking.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/04/2021

15

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

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

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

- attendu que le bien se situe en Zone Administrative, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) le long d'un espace structurant (rue de la Loi) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre du projet de PAD Loi ;
- Attendu que l'ensemble des biens et parcelles concernées se situent intégralement dans en zone de protection de l'Hôtel de maître néoclassique sis rue de la Loi 70, classé par arrêté du 20/10/1994 – réf. 2043-0250/0 ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A (les quatre faces d'îlot) ;
- considérant que la présente demande vise à :
 - reconfigurer le rez-de-chaussée du bâtiment Loi n° 66, en modifier l'aspect architectural,
 - démolir des constructions en intérieur d'îlot,
 - démolir et reconstruire le bâtiment rue des Deux Eglises n° 7 et l'affecter au bureau,
 - rénover lourdement l'immeuble rue Joseph II n° 41-47, revoir l'organisation des niveaux enterrés de parking.
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :
 - 4) Forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m² hors sol de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 25) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 04/02/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
 - Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
 - Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - Art. 6 : toiture (hauteur)
 - Art. 10 : éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)
 - art. 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 237 §1 : zone de protection d'un bien classé ;
- vu l'avis demandé au Siamu le 04/02/2021, pas encore reçu à ce jour ;
- vu l'avis CRMS du 24/02/2021 libellé comme suit :

[...]

« **AVIS**

Le projet actuel fait partie de l'îlot E du PAD (parcelles 116P2 et 116 R2). Le projet de prescription particulière du PAD, très contesté par la CRMS, prévoyait pour l'îlot E que « L'implantation d'une émergence peut être autorisée au sein de l'îlot (...). Elle répond aux conditions suivantes : - avoir une hauteur maximale de 100 m ; - être implantée dans l'axe de la rue de la Science ; - avoir une superficie plancher maximum de 1500 m² par niveau. ». L'avis défavorable de la CRMS sur ce projet de PAD portait sur le principe même des immeubles-tours, vu leur impact paysager négatif sur le Quartier des Squares, le Quartier Royal et la perspective du Cinquantenaire.

Le projet développé ici s'inscrit, contrairement au projet de PAD, dans une logique de rénovation des immeubles à l'alignement et d'allègement de l'encombrement de l'intérieur de l'îlot, et renonce ainsi à une émergence. Une même démarche est à l'œuvre pour l'îlot H voisin (voir de la réunion de projet du 8-01-2021). La CRMS s'en réjouit.

La CRMS apprécie également l'approche générale de conservation des bâtiments existants, plutôt que de conclure trop rapidement à leur obsolescence et donc à leur démolition. S'agissant des quelques bâtiments à démolir, la CRMS peut souscrire aux motivations qui le justifient : taille réduite, planchers non-alignés avec le bâtiment voisin, intérêt patrimonial réduit, hauteurs sous plancher faibles, ... et pour l'annexe située en intérieur d'îlot, la démolition permettra de créer un espace vert et public reliant les deux bâtiments.

Le demandeur énonce un objectif d'intégrer au projet les principes de l'économie circulaire. La CRMS se réjouit de cette ambition mais encourage le demandeur à la concrétiser,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

l'objectiver et se doter des outils pour l'évaluer.

Concernant plus spécifiquement le bâtiment classé situé au 70 rue de la Loi, le projet n'a pas d'influence sur celui-ci, si ce n'est qu'il libère partiellement l'intérieur de l'îlot ce qui est positif pour la façade arrière de l'immeuble classé.

Enfin, s'agissant du traitement de façade, situé au n°66 de la rue de la Loi, la CRMS demande de conserver l'arrondi qui fait la transition entre le rez-de-chaussée et les étages et de renoncer à la repeindre « avec un choix de teint mettant clairement en évidence la transformation du bâtiment en un lieu de travail novateur » pour conserver les jeux de polychromie et de matériaux existants, caractéristiques de la stylistique post-moderne de l'immeuble. »

- vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 23/02/2021 (dossier n° 2021020023, décision n° 4945) : favorable, sans condition de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;
- vu l'avis Access&Go du 14/03/2021, libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. Les portes à double battant dans la circulation au rez-de-chaussée doivent présenter un libre passage de 85 cm pour au moins un battant. Pour les toilettes PMR du bâtiment de droite, la porte des toilettes ne présente pas un accès à la poignée (50 cm d'un angle rentrant). »

- vu l'avis bMa, libellé comme suit :

[...]

« AVIS :

BMA apprécie l'approche générale du projet vis-à-vis de la conservation des bâtiments existants. En effet, plutôt que de conclure rapidement à l'obsolescence des bâtiments – et donc à leur démolition, le projet prévoit la rénovation de l'immeuble sis rue de la Loi et la transformation de ceux situés sur les autres rues (Rue Joseph II et rue des Deux Eglises). Seuls deux bâtiments sont démolis : un petit bâtiment sur la rue des Deux Eglises, pour lequel les documents reçus permettent de conclure que cette démolition est justifiée et acceptable (taille réduite, planchers non-alignés avec le bâtiment voisin, intérêt patrimonial réduit, hauteurs sous plancher faibles¹) ainsi qu'une annexe située en intérieur d'îlot, dont la démolition permet de créer un espace vert et public reliant les deux bâtiments. L'immeuble de la rue de la Loi est simplement rénové. Les techniques sont conservées. Son rez-de-chaussée est toutefois ouvert et plus transparent, ce qui est apprécié. Les deux entrées de parking sont remplacées par des accès vers l'intérieur d'îlot et vers un restaurant accessible au public, participant ainsi à l'animation de la rue de la Loi.

Le bâtiment rue Joseph II (et partiellement rue des Deux Eglises) est déshabillé mais sa structure est conservée. Celle-ci est même mise en valeur en façade par la création de loggias où la structure est laissée apparente. Par-là, le demandeur affirme son intérêt pour la construction circulaire. BMA souhaite souligner cette ambition et encourage le demandeur à la pousser plus loin, notamment en envisageant d'inclure des filières de réemploi dans la déconstruction du bâtiment.

Dans les deux bâtiments, l'aménagement intérieur des bureaux est classique et n'appelle donc pas de remarques particulières. Un commerce est prévu à l'angle de la rue Joseph II et de la rue des Deux Eglises, ce qui devrait aussi permettre d'activer l'espace public.

Enfin, le traitement paysager de l'intérieur d'îlot est encore peu décrit mais les ambitions exprimées dans la note explicative sont accueillies positivement. Le demandeur semble avoir bien conscience de la plus-value forte qu'un intérieur d'îlot bien aménagé aura sur le projet et sur le quartier. A cet égard, l'augmentation de la surface de pleine-terre, encore limitée dans les documents reçus, est encouragée.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

CONCLUSION :

L'avis est positif.

¹ Sur ces points, l'avis se base sur les informations présentées par le demandeur dans sa note explicative. BMA n'a pas reçu les plans de la situation existante et n'a donc pas fait d'analyse comparative des situations existantes et projetées. »

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/03/2021 au 08/04/2021, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) a été formulée, ainsi qu'une demande à être entendu ;
- considérant que les réclamations formulées en séance portent principalement sur :
 - la nécessité de recycler les matériaux démontés dans le cadre des démolitions
- considérant que le demandeur précise en séance qu'il est prévu d'exploiter au maximum les filières de recyclage dans le cadre du chantier ;

Situation existante :

- considérant que la superficie totale du terrain concerné par la demande est de 3.075 m², que la demande concerne trois immeubles :
 - Un immeuble de bureaux R+8 situé rue de la Loi 66, datant des années 1980 (projet du Groep Planning) et en bon état général, destiné à être rénové légèrement ;
 - Un immeuble de bureaux R+5+2 étages en retrait, situé rue des deux Eglises n° 7, destiné à être démolit
 - Un immeuble de bureaux R+6 + un étage technique en retrait situé rue Joseph II n° 41-47, destiné à être rénové lourdement
- considérant que ces immeubles sont interconnectés via l'intérieur d'îlot et les parkings souterrains en ce qui concerne les immeubles de la rue Joseph II et celui de la rue de la Loi, et via quelques baies de communication aux étages des immeubles rue Joseph II et rue des Deux Eglises, qu'une grande partie de la parcelle est bâtie en sous-sol et que l'intérieur d'îlot est densément bâti, que les transformations successives dont les parcelles ont fait l'objet font que la structure du parcellaire 19^{ème} n'est plus perceptible ;
- considérant que la parcelle présente une forte déclivité correspondant à un niveau et demi entre la rue de la Loi et la rue Joseph II, cette dernière étant située en contrebas ;

Affectation :

- considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant que les affectations prévues, à savoir une affectation quasi exclusive de bureau et un commerce de 303 m² sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative, que ce statu quo en ce qui concerne la situation monopolistique du bureau est toutefois regrettable au regard des ambitions de mixité soutenues par le projet de PAD, et des ambitions régionales et communales en matière de renforcement de la mixité fonctionnelle au sein du quartier, à fortiori compte tenu de l'échelle du projet ;
- considérant que le restaurant situé dans le volume du reconstruit à l'arrière de la rue de la Loi est, selon les déclarations du demandeur en séance, et les chiffres mentionnés dans l'annexe I, destiné à rester accessoire aux bureaux et non pas à devenir une affectation commerciale indépendante, que son utilisation sera faite en lien avec les heures d'ouverture des bureaux, et ne devrait par conséquent pas être de nature à générer des nuisances particulières vers l'intérieur d'îlot ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant que la demande aboutit au maintien quasi à l'identique des superficies existantes : 13.316 m² en situation existante, 13.229 m² en situation projetée, soit une diminution de 87 m², en dépit de l'adjonction de la petite fonction commerciale ;
- considérant qu'en dépit de l'introduction de davantage de mixité, le projet se conforme toutefois au principe de la clause de sauvegarde PG.9 du projet de PAD, à savoir que les immeubles existants dont la destination ne correspond pas aux prescriptions du projet de plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation et de rénovation lourde pour autant que ces actes et travaux n'entraînent pas d'accroissement de la superficie de plancher existante ;
- considérant que la demande vise à mettre en place une typologie de bureaux centrée sur le principe de co-working, à savoir des bureaux personnalisables couplés à une palette d'espaces partagés et de services ;

Démolition :

- considérant que le bâtiment destiné à être démolit rue des Deux Eglises n° 7 ne présente pas de qualités architecturales ou patrimoniales particulières, que la zone abritée par la façade aveugle est en réalité liée fonctionnellement au bâtiment de la rue Joseph II, que sa configuration est particulièrement peu adaptée à une reconversion (façade partiellement aveugle, niveaux d'étages insuffisants, niveaux de planchers ne correspondant pas à ceux du bâtiment adjacent, etc...) ; que la démolition de ce bâtiment s'avère par conséquent justifiée dans le cadre d'une opération de requalification globale ;
- considérant que les structures et les noyaux du bâtiment Joseph II sont maintenus, et remaniés localement, que les techniques, habillages et éléments de second œuvre sont quant à eux intégralement remplacés ;
- considérant que le bâtiment rue de la Loi est conservé intégralement, à l'exception des volumes annexes en intérieur d'îlot, et rénové légèrement ;

Gabarits :

- considérant que le gabarit à rue du bâtiment de la rue de la Loi n'est pas modifié, que la modification apparente du volume du local technique au R+8 est en réalité une erreur de dessin sur les plans de la situation existante ; que l'extension prévue au rez-de-chaussée arrière est conforme à l'art. 4 du Titre I du RRU, en ce qu'elle s'appuie sur une construction existante du côté gauche (n° 62) sans nécessiter de rehausses de mitoyens, et maintient un retrait latéral suffisant (en sifflet, mais d'une largeur supérieure à 3.00 m) par rapport au bien classé du côté droit (n° 70) ;
- considérant cependant que ce volume additionnel est fort invasif en intérieur d'îlot, et partiellement contradictoire avec la volonté de dédensification telle qu'exprimée et matérialisée par la démolition de l'orangerie, que le maintien d'une telle superficie exclusivement dédiée au bureau devrait aller de pair avec une réelle dédensification, qu'il y a par conséquent lieu de réduire la profondeur de ce volume, de prévoir des toitures vertes plantées sur l'emprise ainsi dégagée, et de limiter l'emprise de la terrasse à la zone arrière comprise respectivement entre les axes L-13/L-15 et L-A / L-H, en ne prévoyant que des cheminements dans les autres zones ;
- considérant que les volumes du bâtiment Joseph II sont légèrement rectifiés et les façades reconfigurées ; que ces interventions aboutissent à un gabarit de R+5 + un étage de bureau en recul + un étage technique partiel en recul ;
- considérant que ce volume déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce que sa profondeur dépasse le profil de référence du bâtiment mitoyen le plus profond (Joseph II n° 57) ;
- considérant cependant que ce dépassement est limité au débordement de 1.00 m créé en façade arrière, que celui-ci est maintenu en retrait de la limite mitoyenne et ne porte aucun préjudice aux parcelles et constructions adjacentes, ce qui rend la dérogation autorisable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant que la saillie continue proposée en façade avant, est assimilable à un oriel et en tant que tel, en dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU, ainsi qu'à l'art.74 (bretèche) du Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Bruxelles, dans la mesure où il se développe au-delà des deux tiers de la largeur de la façade côté Joseph II ;
- considérant cependant que cet élément permet d'améliorer significativement l'habitabilité des plateaux de bureaux, ne porte aucun préjudice aux constructions voisines ou à l'espace public ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse rentrante généreusement plantée côté Joseph II, venant rompre la continuité de cet oriel et marquant l'accès principal, permet d'en adoucir l'effet de masse par contraste ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de vérifier la conformité de ces débordements en ce qui concerne la hauteur libre maintenue par rapport aux trottoirs côté rue Joseph II et rue des Deux Eglises, dans la mesure où ces cotes n'apparaissent pas aux plans et que les trottoirs sont en forte pente ;
- considérant en ce qui concerne le volume du bâtiment reconstruit rue des Deux Eglises est globalement conforme, à l'exception du volume du cabanon technique contenant l'escalier et une gaine technique, accolé au bâtiment voisin (n° 5) dont il dépasse le profil, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que nonobstant sa hauteur, ce volume sera visible depuis l'espace public ;
- considérant que dans la mesure où un décrochement est déjà présent entre le 5^{ème} et le 6^{ème} étage (impliquant de facto la non-superposition de la gaine et des volées d'escalier), il serait souhaitable d'étudier la possibilité d'augmenter ce recul afin d'aligner ce volume émergent au gabarit du dernier étage en recul de la construction voisine ;

Architecture :

- considérant que certaines interventions sont prévues au niveau du bâtiment de la Loi en vue d'en modifier l'esthétique et la polychromie principalement, et de refléter ainsi la nouvelle image du lieu ;
- considérant que la principale intervention vise à revoir le traitement du rez-de-chaussée par la création d'une grande baie vitrée continue, destinée à améliorer la transparence visuelle du socle ;
- considérant cependant que cette intervention ne semble pas aboutie, dans la mesure où d'une part, elle est assez peu intégrée à la composition d'ensemble de la façade aux étages, et que d'autre part, 4 travées de vitrages recouvrent en réalité des trumeaux intérieurs et ne pourront être équipées de verre transparent, ce qui risque d'accentuer le caractère hétéroclite de l'ensemble ;
- considérant enfin que la baie modifiée est surmontée d'une casquette, dont le matériau n'est pas précisé aux plans ;
- considérant par ailleurs qu'il est prévu de peindre l'enduit de façade existant partiellement en vert, partiellement en blanc, que les tôles d'habillage en aluminium gris des bow-window latéraux et le revêtement de toiture en zinc naturel sont destinés à être repeints en blanc, que l'encadrement de la nouvelle baie au rez est prévu en enduit blanc se prolongeant jusqu'au sol ;
- considérant que ces modifications posent question en ce qui concerne leur impact esthétique, mais également en matière de durabilité et de résistance au vieillissement, à fortiori dans le contexte particulièrement pollué de la rue de la Loi ;
- considérant par conséquent que ces différentes interventions aboutissent à une banalisation de la façade, qu'il y a lieu de les revoir dans un souci d'intégration esthétique et de durabilité ;
- considérant que le dessin et la matérialité des éléments de fermeture des accès latéraux, visibles en plans mais pas en élévation devraient être précisés ;
- considérant que le bâtiment côté Joseph II est entièrement déshabillé et rénové lourdement, que les contraintes techniques liées aux faibles hauteurs de dalle à dalle aboutissent à une solution technique visant à placer les gaines en façade, dans deux bow-window à structure bois ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- considérant qu'en dépit de la non-adéquation partielle de la structure par rapport aux normes constructives actuelles, le maintien de sa structure est un élément positif dans le cadre d'un projet de reconversion à caractère durable, qui permet d'éviter en grande partie les incidences négatives d'un chantier de démolition / reconstruction global ;
- considérant que la mise à nu d'une partie de la structure au niveau des terrasses rentrantes créées dans le prolongement de l'accès principal permet de matérialiser visuellement cette démarche, en plus de créer une respiration bienvenue dans la façade et d'offrir un espace de détente aux usagers ;
- considérant qu'il y a cependant lieu de vérifier dans quelle mesure l'expression de la façade côté Joseph II et rue des Deux Eglises pourra être maintenue en fonction de la mise au pont des détails techniques, en particulier en ce qui concerne les structures en béton apparentes maintenues et des caissons en bois de faible section exposés aux intempéries (questions liées à l'évacuation des eaux de ruissellement au niveau des caissons en bois, à leur vieillissement, au respect des exigences PEB au niveau des structures béton apparentes, etc...) ;
- considérant que l'expression architecturale du rez-de-chaussée du bâtiment côté rue des Deux Eglises avec une paroi vitrée se prolongeant en sifflet jusqu'au sol pourrait s'avérer problématique en terme de vieillissement / résistance au vandalisme et devrait être revue ;

Intérieur d'îlot et paysage :

- considérant que la démolition de l'orangerie en intérieur d'îlot aboutit à une certaine requalification de celui-ci, que malheureusement cette dédensification ne s'accompagne pas d'une augmentation de la proportion des espaces de pleine terre compte tenu des modifications envisagées aux sous-sols visant à augmenter l'emprise des parkings ;
- considérant en effet que la reconfiguration des sous-sols aboutit à la réduction des quelques zones de pleine terre existantes, qui n'est que légèrement compensée par la création d'une nouvelle petite zone le long du mitoyen droit de la rue Joseph II ; que cette intervention n'est pas acceptable dans le cadre d'une rénovation lourde, et dans le contexte d'un îlot déjà densément bâti, d'autant qu'elle vise essentiellement à rationaliser l'aménagement du parking, et qu'il s'agit donc d'une opportunité manquée d'améliorer plus substantiellement les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et d'améliorer la conformité du projet aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que le jardin constitue, d'après les explications du demandeur, le noyau de chaque projet de ce type en offrant un espace de repos, qui favorise le lien social et permet d'accueillir des activités tant fonctionnelles (salles de réunion en plein air) que ludiques (activités sportives), en offrant une respiration bienvenue dans un contexte densément bâti et minéralisé ;
- considérant cependant que l'intention énoncée est de mieux liaisonner les deux côtés du projet en dépit de la différence de niveau importante, mais également d'autoriser un accès public aux espaces extérieurs du projet, que ce concept aurait été mieux rencontré si l'accès au jardin pouvait se faire directement depuis les deux accès à rue sans devoir emprunter les circulations intérieures des bâtiments (en particulier depuis la rue de la Loi, dont l'accès latéral aboutit sur une terrasse en cul-de-sac surplombant le jardin), permettant de la sorte une libre traversée de l'îlot (durant les heures d'ouverture des bureaux) et une vraie mise en connexion des accès et du jardin, profitable à tous ;
- considérant qu'il y a par conséquent lieu de revoir le projet pour étudier la possibilité de mettre en connexion les espaces extérieurs en cœur d'îlot avec les accès sans devoir passer par les circulations intérieures des bâtiments ;

Parking :

- considérant que la demande prévoit le maintien de 60 emplacements de parkings sur les 75 présents en existante, pour une superficie totale projetée de 12.926 m² de bureaux ; que ce nombre est inférieur au maximum autorisable selon le RRU et le Cobrace (soit 66 emplacements) ; que 9 emplacements pour PMR sont prévus, conformément à l'art. 7 du Titre IV du RRU ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2021

- considérant que la capacité de stationnement vélo est de 136 emplacements répartis comme suit :
 - 17 emplacements dans le passage cocher au rez-de-chaussée du bâtiment Loi
 - 68 emplacements dans un local vélo au rez-de-chaussée du bâtiment Joseph II
 - 36 emplacements au sous-sol R-1 du bâtiment Joseph II
 - 15 emplacements au sous-sol R-2 du Bâtiment Joseph II
- considérant cependant que les modalités d'accès aux locaux vélos situés au sous-sol ne sont pas détaillées au dossier, mais qu'il y a lieu de veiller à ce que ces accès soient totalement indépendants des accès au parking ; et de rassembler la totalité des emplacements au R-1 afin de ne pas décourager l'utilisation du vélo en cas de panne des ascenseurs ;
- considérant que la capacité de 68 places vélos du parking au rez de l'immeuble Joseph II repose sur l'utilisation d'un système de rack à double hauteur dont les caractéristiques ne sont pas détaillées au dossier, que la capacité réelle du local est difficilement vérifiable dans la mesure où son aménagement n'est pas précisé en plan ;
- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de modifier les plans en fonction des remarques d'Access&Go, de manière à respecter le Titre IV du RRU ;
- de revoir l'aménagement des parkings aux sous-sols de l'immeuble Joseph II de manière à préserver, voire augmenter les zones de pleine terre, en améliorant la conformité du projet aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU, diminuer le cas échéant le nombre d'emplacements de parkings ;
- de limiter la profondeur du volume reconstruit pour le restaurant / cantine côté rue de la Loi à l'axe L13 maximum, prévoir sur l'emprise ainsi dégagée des toitures vertes plantée min 60 cm d'épaisseur de terre) et limiter l'emprise de la terrasse à la zone arrière comprise respectivement entre les axes L-13/L-15 et L-A / L-H, en ne prévoyant que des cheminements dans les autres zones ;
- de vérifier la conformité des oriels en ce qui concerne la hauteur libre maintenue sous ces éléments par rapport au trottoirs côté rue Joseph II et rue des Deux Eglises (RRU et RB) ;
- d'étudier la possibilité d'augmenter le recul du volume technique (gaine + escalier) au raccord avec le n° 5 de la rue des Deux Eglises afin d'aligner ce volume émergent au gabarit du dernier étage en recul de la construction voisine ;
- de revoir globalement la proposition en ce qui concerne les modifications esthétiques et architecturales de la façade côté rue de la Loi, qui soit plus respectueuse des caractéristiques architecturales d'origine (rythme, proportions, polychromie), préciser le dessin des grilles de fermeture latérales ;
- de vérifier dans quelle mesure l'expression de la façade côté Joseph II et rue des Deux Eglises pourra être maintenue en fonction de la mise au pont des détails techniques, en particulier en ce qui concerne les structures en béton apparent maintenues et des caissons en bois de faible section exposés aux intempéries (questions liées à l'évacuation des eaux de ruissellement au niveau des caissons en bois, à leur vieillissement, au respect des exigences PEB au niveau des structures béton apparentes, etc...), préciser le traitement prévu pour les parties en bois et l'aspect esthétique de celui-ci ;
- de revoir l'expression architecturale du rez-de-chaussée du bâtiment côté rue des Deux Eglises ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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: 05/05/2021

- d'étudier la possibilité de prévoir une réelle traversée de l'îlot sans emprunter les circulations intérieures des bâtiments avec une mise en connexion des accès à rue et du jardin via un escalier extérieur librement accessible au public durant les heures d'ouverture des bureaux ;
- de détailler l'aménagement du local vélos au rez-de-chaussée de la rue Joseph II, afin d'en vérifier la capacité réelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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