



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: Plan d'alignement

Réf. / Ref.: S496/2021 (SPEC)

Adresse / Adres:

Sentier vicinal n°31 entre rue de la Seigneurie et le sentier du Keelbeek

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: approuver le plan d'alignement et de déplacement partiel du sentier vicinal n° 31 entre rue de la Seigneurie et le sentier du Keelbeek (Plan n° 7464), adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 10/05/2021.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

1 Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :

- vu qu'en date du 22/09/2014, le Conseil communal approuvait le contenu du schéma directeur de Haren. Un de ces objectifs vise à désenclaver Haren en développant, entre autres, un réseau d'itinéraires piétons et cyclables à travers Haren ainsi que des liaisons avec les quartiers voisins ;
- considérant que la réalisation de cet objectif passe par l'actualisation et la valorisation du réseau des chemins et sentiers existant de droit ou de fait, et notamment, dans l'optique de leur donner une visibilité et un statut clair grâce à un inventaire actualisé des chemins de Haren ;
- considérant que, pour mettre à jour l'Atlas des sentiers vicinaux, il est nécessaire de déplacer certains tracés de l'Atlas des sentiers vicinaux afin de confirmer le tracé existant de fait ;
- vu qu'une partie du tracé du sentier vicinal n° 31 tel qu'indiqué dans l'Atlas a été déplacée depuis de nombreuses années ;
- considérant que depuis la construction de la ligne ferroviaire et du tunnel, le sentier vicinal n° 31 est traversé par cette voie ferrée ;
- considérant que sur les photos aériennes de 1930-1935 à ce jour, le tracé actuel du sentier est visible (photos en annexe);
- considérant que ce tracé de fait est utilisé depuis de nombreuses années comme liaison piétonne vers la rue du Witloof ; que cette liaison est bien visible ; que ce tracé a été reconnu et confirmé par les habitants lors des différents ateliers pour la création du maillage de sentier vicinaux à maintenir;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 13/07/2021

- considérant que, lorsqu'un chemin est utilisé de façon explicite par le public depuis trente ans ou plus, il en résulte automatiquement un droit de passage pour le public, à savoir une servitude d'utilité public (de passage) ;
- considérant que cette procédure a pour but de faire correspondre la situation juridique et la situation de fait ;
- considérant que l'Atlas des chemins vicinaux décrète une largeur de 1,65 m ; que cette largeur est maintenue ;
- considérant que la procédure de déplacement d'un sentier vicinal est régie par la loi sur les chemins vicinaux du 10/04/1841 ;
- considérant que, dans la procédure de déplacement, le plan d'alignement doit être approuvé avant le déplacement du sentier vicinal lui-même.
- considérant qu'après l'adoption provisoire, une enquête publique de 30 jours doit être organisée simultanément pour les nouveaux alignements et pour le déplacement du sentier vicinal avant que le Conseil Communal puisse approuver définitivement ce plan (plan d'alignement et de déplacement du sentier), après quoi le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale se statue sur le déplacement du sentier vicinal ;
- vu l'alignement décrété le long de la rue de la Seigneurie par l'arrêté royal du 08/10/1932, reprenant une largeur de 12m. et une zone de recul de 5m. ;
- considérant que l'arrêté royal du 08/10/1932 décrète un alignement jusqu'au numéro 33 et que pour la partie entre le numéro 33 et la limite avec le SNCB aucun alignement n'a été arrêté ;
- considérant que l'alignement et le front de bâtisse proposés constituent une prolongation de l'alignement et du front de bâtisse existants ;
- vu l' A.R. du 08/10/1932 qui décrétait une nouvelle voirie à travers les champs jusqu'à la voie ferrée avec une largeur de 14m. et une zone de recul de 5m. ;
- considérant que cette route n'a jamais été construite ;
- considérant que la construction éventuelle d'une route de 14 m de large n'est pas envisageable ;
- considérant que l'intention est d'améliorer la cohérence et la qualité du maillage cyclo-piéton dans les intérieurs ilot ;
- considérant que dès lors cet alignement et les fronts de bâtisses peuvent être supprimés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2021 au 24/06/2021 ;
- vu l'absence des réactions ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B981/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Brésil 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ristorit

Objet / Betreft: démolir des balcons et créer de nouvelles terrasses plus profondes du 1er étage au 6ème étage en façade arrière, démolir une partie de la toiture du parking arrière au niveau du rez-de-chaussée.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/11/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir des balcons et créer de nouvelles terrasses plus profondes du 1er étage au 6ème étage en façade arrière, et régulariser la démolition d'une partie de la toiture du parking du rez-de-chaussée;
- considérant que la démolition de la toiture a déjà été réalisée;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques);



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: 13/07/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que le volume des nouveaux balcons prévus à l'arrière (du 1^{er} étage au 6^{ème} étage) dépasse, en profondeur, le profil mitoyen le moins profond, à savoir, celui du n°12 avenue du Brésil (d'environ 7,5 m), et le profil mitoyen le plus profond, à savoir celui du n°188A avenue Franklin Roosevelt (d'environ 2,6m) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que le volume des nouveaux balcons prévus à l'arrière (du 1^{er} étage au 6^{ème} étage) dépasse, en hauteur, le profil mitoyen le moins haut, à savoir, celui du n°188A avenue Franklin Roosevelt (d'environ 19,5m) et le profil mitoyen le plus haut, à savoir celui du n°12 avenue du Brésil (d'environ 23,5m) ;
- considérant que les balcons d'origine sont en très mauvais état ;
- considérant que ces balcons sont très étroits (61cm d'espace libre au sol sur environ 3,5m par appartement) et permettent à peine d'y placer une chaise ;
- considérant que la nouvelle structure est assez fortement écartée des mitoyens voisins (à savoir de 3,62m côté n° 188A, et de 3,16m côté n°12) et que cet éloignement diminue les gênes potentielles vis-à-vis des biens contigus ;
- considérant que la nouvelle structure est assez éloignée du mitoyen arrière en fond de parcelle (environ 10m), et que la parcelle jouxtant celle-ci est constituée de box de garages couverts ;
- considérant que les terrasses sont, latéralement, pourvues de claustras en treillis métalliques destinés à faire pousser des plantes grimpantes ;
- considérant que ces claustras diminuent les éventuels problèmes de promiscuité visuelle vers les propriétés voisines qui pourraient découler de l'aménagement des terrasses ;
- considérant que ces terrasses sont conformes au code civil ;
- considérant qu'elles font environ 1,95m sur 1,45m de large ;
- considérant qu'elles augmentent sensiblement le confort et l'habitabilité des appartements ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur des terrasses arrières) sont acceptables,
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il prévoit de réduire le nombre de places de parking de 9 à 7 dont une de taille réduite (4,3m sur 2,5m de large);
- considérant que l'immeuble compte 14 appartements et que le nombre et la configuration des appartements est inchangée;
- considérant que cette réduction du nombre de places de parking découle du fait qu'un local technique a été aménagé au fond du garage arrière, sur une place de parking, vraisemblablement vers 2005-2006, afin d'y intégrer des armoires électriques liées aux antennes GSM en toiture ;
- considérant que ces antennes GSM, placées en toiture, ne sont pas récentes, ont bien fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme et d'environnement ;
- considérant que ce local semble indispensable au bon fonctionnement des antennes, et qu'un placement de ce-dernier, en toiture, entraînerait des rehausses, ce qui n'est pas idéal non plus ;
- considérant que la diminution du nombre d'emplacements de parking peut être admis en raison du contexte et de la situation du projet et l'accessibilité en transports en commun (gare de Boondael, arrêts de trams, bus à proximité directe, pistes cyclables fraîchement rénovées de l'avenue Franklin Roosevelt,...);
- considérant néanmoins que l'immeuble ne possède pas de local dédié aux vélos (si ce n'est les caves privatives aménagées au sous-sol) ;
- considérant qu'il serait possible d'aménager des arceaux vélos au niveau du parking afin d'améliorer son accessibilité aux vélos ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU (réduction du nombre de places de parking de 9 à 7) est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre VIII du RRU en ce que la toiture du parking étant partiellement supprimée, le parking n'est plus totalement couvert;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2021

- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce que des bacs à plantes et deux terrasses sont prévus, au 1^{er} étage, au-dessus de la toiture plate du parking arrière;
- considérant que les terrasses arrières augmentent sensiblement le confort et l'habitabilité des appartements du 1^{er} étage;
- considérant que l'ancienne charpente en bois recouverte de tôle ondulée, qui couvrait une partie de l'accès aux garages arrières, était en très mauvais état;
- considérant que cette structure n'était pas élégamment intégrée à la toiture arrière et qu'elle portait préjudice aux vues sur l'intérieur d'îlot;
- considérant néanmoins que la suppression complète de la toiture à cet endroit entraîne un accroissement des nuisances sonores, olfactives, et visuelles, liées aux véhicules à moteurs, pour l'intérieur d'îlot;
- considérant la très forte proximité des terrasses arrières du bien sous objet avec la trémie réalisée vers l'accès garages, notamment des appartements du 1^{er} étage (et des étages supérieurs), mais aussi des terrasses arrières des appartements du n°188A avenue Franklin Roosevelt, qui ont, toutes, une vue plongeante vers le trou en question;
- considérant que l'absence de toiture entraîne une augmentation, notamment, de la transmission des odeurs de pot d'échappements, et des sons liés aux véhicules moteurs ;
- considérant que cette intervention est de nature à perturber la quiétude de l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il serait souhaitable de prolonger la toiture plate au-dessus de la trémie afin de limiter les nuisances sonores, olfactives et visuelles ;
- considérant qu'au vu de l'augmentation de l'utilisation des terrasses arrières induites par les travaux, il serait également souhaitable d'y aménager une toiture verte ;
- considérant qu'une toiture verte sur l'ensemble de la toiture améliorerait les vues depuis les appartements du 1^{er} étage ;
- considérant que la mise en place de bacs à plantes complémentaires sur la toiture plate du garage (côté n°12) n'est dès lors plus nécessaires ;
- considérant que les terrasses aménagées sur la toiture plate du 1^{er} étage arrière augmentent sensiblement le confort des appartements ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 du titre VIII du RRU et 6§3 du titre I du RRU (garage non-couverts et bacs à plantes sur toiture plate) ne sont pas acceptables ;
- considérant néanmoins que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (terrasses du 1^{er} étage arrière sur toiture plate) est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de:

- recouvrir d'une toiture plate, dans le prolongement de la toiture existante, la trémie d'accès aux garages arrières ;
- aménager une toiture verte sur l'entièreté de la toiture arrière du garage ;
- prévoir des arceaux vélos au sein du parking.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur du volume des terrasses arrières), 6 du titre VIII du RRU (réduction du nombre de places de parking de 9 à 7), et 6§3 du titre I du RRU (en ce qui concerne les terrasses du 1^{er} étage arrière sur toiture plate) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations aux articles 4 du titre VIII du RRU et 6§3 du titre I du RRU (en ce qui concerne les garages non-couverts et les bacs à plantes sur la toiture plate du 1^{er} étage) sont refusées.



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: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R957/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée Romaine 525 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CITADEL REAL ESTATE

Objet / Betreft: diviser une parcelle afin d'y construire une maison unifamiliale et construire une piscine dans le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

- 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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), P.P.A.S. N° 49-02, 49-03 « Quartier Mutsaard » approuvé le 28/03/1960 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de lotissement réservé pour la construction de villas au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à diviser une parcelle afin d'y construire une maison unifamiliale et construire une piscine dans le jardin ;



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: 13/07/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) et dérogations au R.R.U. art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur :
 - l'esthétique et les proportions de la villa projetée qui dénote avec l'ensemble des bâtisses du quartier et qui sont non conformes aux prescriptions du PPAS « Mutsaard » ;
 - l'implantation de la future villa trop proche des limites mitoyennes voisines, la largeur de la parcelle et la largeur de la façade qui ne sont pas conformes aux prescriptions du PPAS ;
 - la densité de construction de la parcelle qui est trop importante si on additionne la zone de recul, la villa et la piscine ;
 - la proximité de la future piscine par rapport aux limites mitoyennes ainsi que les possibles nuisances sonores pour le voisinage ;
 - la haie, laissée sans entretien, et dont la hauteur maximale doit être de 1,80m comme prescrit par la PPAS et dont les dimensions ont endommagé la clôture ;
 - l'attention particulière à porter au bâtiment existant, construit en 1911, et qui est sur la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
 - la démolition du mur en moellons qui cloisonne la propriété et qui sera en partie démoli, alors que celui-ci fait partie de l'ensemble du bien à préserver ;
 - la division de la parcelle et la construction de la future villa qui réduisent largement l'espace vert qui entoure la maison existante ;
 - l'utilisation de matériaux trop contemporains qui ne s'intègre pas dans le quartier ;
 - les nombreuses dérogations aux réglementations en vigueur (R.R.U., PPAS, zone de protection...)
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 2011 (réf. P.U. 44R/88) ayant pour objet « changer l'utilisation de la villa en crèche pour enfant de 0 à 3 ans », montre une villa de gabarit R+1+toitures à versants, que le rez-de-chaussée de cette villa est surélevé (7 marches), qu'une terrasse est aménagée au 1^{er} étage en façade arrière et que cette villa est entourée d'un vaste jardin ;
- considérant que la parcelle se présente avec une largeur de 39,78 m et une profondeur, du côté mitoyen de gauche, de 38,42m et, du côté mitoyen de droite, de 46.13m ;
- considérant que le demande consiste à diviser cette parcelle en 2 parcelles distinctes, que dès lors, à partir du mitoyen de gauche, celle-ci possède une largeur de 16,11m sur une profondeur de 38,42m ; qu'il s'agit d'une parcelle en pente partant du point plus bas le long de la chaussée Romaine jusqu'au point le plus haut en fond de parcelle, 3 m plus haut, que la superficie de cette nouvelle parcelle est de 604m² ;
- considérant que la demande prévoit de construire une maison unifamiliale sur cette nouvelle parcelle, que celle-ci consiste d'une villa de gabarit R+3 à toiture plate, d'une largeur de 7,20m sur une profondeur de 14,96m, que celle-ci est implantée en recul de 6,50 par rapport à la limite du trottoir, qu'elle se situe à 4,0m des limites mitoyennes de gauche et de droite, que cette villa est prolongée d'une terrasse d'une profondeur de 3,50m ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'une piscine à l'arrière de la maison, que celle-ci possède une superficie de 36m², qu'elle est implantée à 4,0m de la limite mitoyenne de droite, à 6,53m de la limite mitoyenne de gauche et à 3,0m de la limite de fond de parcelle ;
- considérant que la villa projetée se présente comme suit :
 - une zone de recul de 6,50m de profondeur, prolongée du rez-de-chaussée de l'immeuble, que celui-ci comprend un carport par lequel on accède à un espace multifonctionnel, un ascenseur et des locaux techniques ;
 - un 1^{er} étage auquel on accède par un escalier de 14 marches à partir de la zone de recul, que cet étage constitue l'espace de vie de la maison ; que celui-ci consiste d'un grand espace



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: 13/07/2021

séjour/salle à manger/cuisine ouvert vers le jardin arrière et prolongé d'une terrasse de +/- 17m² ;

- un 2^{ème} étage comprenant 3 chambres de respectivement 12,6m², 13m² et 17,5m², chacune possédant sa salle de bain ;
- un 3^{ème} étage en recul de +/-4,80m par rapport à la façade avant et comprenant un espace multifonctionnel ouvert sur le jardin et prolongé par une terrasse de +/- 15,7m² ;

- considérant que les aménagements projetés sont conformes aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant cependant que l'implantation de la nouvelle villa est prévue en avant du front de bâtisse, que celle-ci crée dès lors une rupture, que l'objectif de ce front de bâtisse est de créer une ligne continue et harmonieuse entre les immeubles d'une même rue sans que des éléments puissent venir la perturber ; que dès lors, il y a lieu de respecter l'alignement sur la front de bâtisse ;
- considérant également que l'implantation de la villa ne respecte pas le titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.3 (point c) du PPAS n° 49-02/03 en ce que les dimensions de la zone de recul ne sont pas respectées ; que la zone de recul doit répondre aux prescriptions imposées par la PPAS, que ces prescriptions permettent d'homogénéiser les zones de recul du quartier ; que dès lors la dérogation à l'art.3 (point c) du PPAS n°49-02/03 n'est pas acceptable ;
- considérant également que la division de la parcelle projetée ne permet pas de respecter le titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.3 (point a) du PPAS N° 49-02/03 en ce que les façades latérales des constructions ne se situent pas à une distance de 4,50m des mitoyennetés ;
- considérant néanmoins que la largeur minimale de parcelle, imposée par la PPAS, est respectée ;
- considérant que, vu la configuration de la nouvelle parcelle, limite parcellaire côté voisin de gauche (n°523) non perpendiculaire au trottoir, la façade latérale gauche se situe à 4,70m de la mitoyenneté, et que la façade latérale droite se situe à 4,0m de la mitoyenneté ; que la demande prévoit, afin d'éviter les vues directes entre voisins, de ne pas créer d'ouverture dans le mur latéral droit ;
- considérant cependant que la division parcellaire doit permettre une intégration de toute future construction potentielle dans le PPAS et la philosophie qu'il en découle ; que vu la division parcellaire projetée, il est difficile de pouvoir s'intégrer dans l'esprit de ce PPAS ;
- considérant que la dérogation au PPAS art.3 (point a) est minime ; que dès lors celle-ci pourrait être acceptable à condition de revoir l'intégration de la parcelle dans le PPAS ;
- considérant de plus, que la demande prévoit de construire un mur en moellons dans l'alignement de la façade avant, que ce mur est implanté du côté gauche de la façade, que celui-ci s'étend jusqu'à la limite mitoyenne de gauche, que dès lors il déroge à l'art.3 (point a) du PPAS N° 49-02/03 en ce qu'il ne respecte pas les 4,0m de distance avec la mitoyenneté ;
- considérant que l'objectif de ce mur est de créer un jeu visuel avec la façade avant et marquer une barrière visuelle entre la jardin et l'espace public ; que celui-ci possède une hauteur de 1,90m à partir du 1^{er} étage de la nouvelle villa ; que visuellement il apparaît comme un bloc qui alourdit la perception de la villa depuis la rue ;
- considérant que ce mur empêche de percevoir que les constructions sont implantées dans un cadre de verdure, que celui-ci rend apparent le morcellement du terrain et la délimitation de la parcelle, qu'il est en contradiction avec les intentions du PPAS N° 49-02/03 ; que dès lors la dérogation à l'art.3 (point a) du PPAS N° 49-02/03 pour le mur de clôture n'est pas acceptable ;
- considérant également que le gabarit projeté, R+3 à toitures plates, ne respecte pas les prescriptions du titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.4 du PPAS N° 49-02/03 en ce que le gabarit en hauteur par rapport au niveau du trottoir et dans l'axe de la façade est de +/- 9m sous corniche au lieu de 8,50m ; qu'à ce niveau s'ajoute un étage en recul de +/-4,70m par rapport à l'aplomb de la façade avant, que ce niveau possède une hauteur de 3,0m, que dès lors la hauteur totale de l'immeuble est de 12m ;
- considérant que même si ce dernier niveau est en recul par rapport à la façade avant, en façade arrière, celui-ci apparaît disproportionné par rapport au voisin de gauche n°523 (5m plus haut) ;



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: 13/07/2021

- considérant dès lors que les dérogations au PPAS N° 49-02/03 ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de supprimer l'étage en recul et de limiter le gabarit de hauteur de la villa à 8,50m sous corniche tel que le prescrit le PPAS ; que la suppression de cet étage en recul permettrait de marquer plus l'horizontalité du projet et permettrait de mieux l'intégrer dans le contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant également que les aménagements projetés dans la zone de recul ne répondent pas aux prescriptions du titre III zones de recul art.15 du PPAS, en ce que celle-ci doit comporter une superficie nette de terre profonde qui ne sera pas inférieure à 50% de la surface de la zone et en ce qu'elle ne comporte pas deux bandes de terre de niveau avec le trottoir d'une largeur 0,60m ;
- considérant que les aménagements projetés de cette zone dérogent également au R.R.U. titre I art.11 aménagement et entretien des zones de recul, en ce que la zone de recul ne peut pas être recouverte de matériaux imperméables ;
- considérant que ces prescriptions permettent de garantir des zones de recul aménagées de manière qualitatives et favorables au ruissèlement des eaux de pluie, que dès lors les dérogations au PPAS N° 49-02/03 et au R.R.U. titre I art.11 ne sont pas acceptables ;
- considérant également que la zone de recul est prolongée de l'espace carport de la future villa, que celui-ci consiste d'un abri couvert pour 2 emplacements automobile ainsi qu'un espace pour ranger les bicyclettes ;
- considérant que la hauteur sous plafond de ce carport est de 2,10m, que dès lors celui-ci déroge au R.R.U. titre II art.4, en ce que la hauteur sous plafond des dégagements et des locaux non habitables doit être au moins de 2,20m ;
- considérant que cette hauteur sous plafond est directement liée à l'entrée qui se situe au 1^{er} étage de la villa ; qu'afin de limiter le nombre de marches pour y accéder la hauteur de l'étage se situe à 2,67m par rapport au niveau du trottoir ;
- considérant que le reste du rez-de-chaussée possède une hauteur suffisante sous plafond, que la dérogation porte uniquement sur l'espace carport, qu'elle est minime par rapport à l'ensemble de la villa, que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.4 pourrait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau des espaces de vie du 1^{er} étage, que celle-ci se situe au niveau +2,98m par rapport au trottoir, qu'elle est de plein pied avec le jardin ;
- considérant également que vu la configuration en pente de la parcelle, la demande prévoit un escalier d'accès au jardin à partir de l'espace multifonctionnel du rez-de-chaussée ; que celui-ci consiste d'un escalier de 17 marches bordés de deux murs dont la hauteur dépasse de 20 cm le niveau du terrain, que cet aménagement porte la totalité de la profondeur de construction à 18,60m ;
- considérant que ces aménagements ne dépassent pas le niveau du terrain et ne sont donc pas perceptibles à partir des terrains voisins, que de plus l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin à partir du rez-de-chaussée permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la villa ;
- considérant qu'en façade arrière, la demande prévoit des étages légèrement en débord par rapport au 1^{er} étage, que ce débord porte la profondeur de la construction aux 2^{èmes} et 3^{èmes} étages à 14,96m ; qu'un balcon est aménagé au 2^{ème} étage et une terrasse au 3^{ème} étage, que celles-ci sont délimitées par des garde-corps vitrés ; que ceux-ci dérogent au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce que leur volume n'est pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant que l'aménagement de ces terrasses améliorent le confort de la villa, que de plus le débord est minime (+/- 30cm), qu'il ne porte pas préjudice aux biens voisins, que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 pourrait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;
- considérant que la villa projetée se veut résolument contemporaine, que celle-ci souhaite une lecture esthétique très horizontale des différents volumes, que les volumes sont imaginés comme des volumes dynamiques découpés et décalés, qu'ils sont rythmés par de grandes baies vitrées permettant d'ouvrir les espaces de vie sur la végétation environnante ;



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: 13/07/2021

- considérant que les matériaux projetés sont des revêtements de façade en moellons et pierre naturelle de teinte gris clair, que l'ensemble des quatre façades de la villa sont traitées dans les mêmes matériaux ;
- considérant cependant que le volume du 3^{ème} étage est traité comme un volume indépendant, en contraste avec le reste des façades, qu'il se compose de façades en bande métallique à joints debout, que ces bandes sont laquées en blanc, que ce revêtement ne répond pas aux prescriptions du titre I zone de constructions en ordre ouvert ou discontinu, art.6 du PPAS N° 49-02/03 ; que dès lors la dérogation au PPAS N° 49-02/03 titre I art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande projetée prévoit d'abattre un arbre à haute tige, que celui-ci se situe dans la zone de recul projetée côté voisin de droite, que pour remédier à cette suppression d'arbre, la demande prévoit de replanter un arbre à haute tige dans la zone de recul latérale avec le voisin de droite, que néanmoins l'espèce à replanter n'est pas précisée dans la demande de permis d'urbanisme qui nous concerne, qu'il y a dès lors lieu de nous communiquer l'espèce de l'arbre à abattre ainsi que l'espèce à replanter ;
- considérant cependant que bien que la demande souhaite préserver les arbres à hautes tiges existants sur la parcelle, il semble difficile vu l'implantation de certains de ceux-ci de pouvoir les préserver durant les travaux de terrassement ; qu'il y a dès lors lieu d'assurer que les arbres existants soient protégés lors d'éventuels travaux et qu'il y a lieu de revoir les différents aménagements afin de s'assurer que ceux-ci ne soient pas abattus avant ou suite aux travaux ;
- considérant que même si la demande projetée renforce l'offre de logement dans le quartier, elle ne répond pas aux prescriptions du PPAS N°49-02/03 « Mutsaard », que le but de ces prescriptions est d'harmoniser la volumétrie des constructions dans un périmètre déterminé ; qu'il y a dès lors lieu de respecter les intentions de ce PPAS et de tendre au respect des reculs latéraux imposés par le PPAS ;
- considérant de plus qu'en application de l'art.104 du CoBAT, la demande de division parcellaire n'a pas fait l'objet d'une demande de division ;
- 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: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F10/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 126 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: NV medicis Immobilier - S.A.

Objet / Betreft: changer la destination d'un équipement (crèche) en 4 logements (2 appart. 1 ch. et 2 appart. 2ch.) ; apporter des transformations intérieures (nouvelles circulations verticales, démolition partielle de murs,...) ; démonter l'escalier de secours existants en façade arrière et aménager de nouvelles terrasses aux 1er et 2ème étages ; et modifier le pan arrière de la toiture en vue d'aménager une terrasse .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
 - vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
 - vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
 - vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
 - vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
 - vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
 - vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
 - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
 - considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
 - considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier :
- Maison de style éclectique d'inspiration Art nouveau, de composition asymétrique, conçue par l'architecte Léon Govaerts en 1899.



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: 13/07/2021

Élévation de briques blanches, rehaussée de pierre blanche. Soubassement incurvé, percé d'un triplet. Décrottoir aux lignes sinueuses. Baies à arc en plein cintre à gorge au rez-de-chaussée, à extrados légèrement brisé. Porte à traverse en faisceau et imposante clef d'inspiration végétale. Triplet à arc légèrement outrepassé dans l'axe et barres d'appui latérales. Ses meneaux se prolongent en consoles supportant, avec trois autres, une logette en menuiserie de plan courbe, sous terrasse devant une porte-fenêtre à meneau. Fenêtres des étages à appui incurvé et linteau ouvragés, sous haute agrafe. Haute corniche en gorge à décor en écailles de poisson. Porte conservée. Châssis anciens. Grilles et garde-corps en fer forgé à lignes en coup de fouet. En 1901, le même propriétaire commande à l'architecte un garage, sur la parcelle attenante à droite, au n° 126a. En 1925, ce garage laisse la place à l'actuel immeuble à appartements conçu par l'architecte Robert Crignier.

- considérant que la demande a été introduite en date du 05/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un équipement (crèche) en 4 logements (2 appart. 1 ch. et 2 appart. 2ch.) ; apporter des transformations intérieures (nouvelles circulations verticales, démolition partielle de murs,...) ; démonter l'escalier de secours existants en façade arrière et aménager de nouvelles terrasses aux 1er et 2ème étages ; et modifier le pan arrière de la toiture en vue d'aménager une terrasse ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - lucarnes), 6§3 (toiture - éléments techniques) ; et dérogations au RGBQ, 6 (limite arrière de construction), 13 (hauteur sous plafond), 14 (toitures), 20 (matériaux de modénature et d'ornementation), 21 (menuiseries), art.24. (éclairage des locaux sous toiture)
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur le maintien des éléments patrimoniaux en façade ;

En ce qui concerne le programme :

- considérant que le projet vise à transformer une maison de maître qui avait été transformée en crèche en logements ; et prévoit :
 - 4 unités, à savoir : 2 appartements 1 ch et 2 appartements 2 chambres ;
 - de nouvelles circulations verticales pour 2 duplex et la démolition partielle de certains murs ;
 - des interventions qui visent à mettre en valeur la volumétrie des pièces principales avec centralisation des pièces d'eau dans les pièces centrales ;
 - la démolition de la sortie de secours réalisées pour la crèche, ce qui est une plus-value pour cette maison ;
 - des terrasses aménagées en façade arrière pour compléter le confort des nouveaux logements ;

En ce qui concerne les normes d'habitabilité :

- considérant que le programme projeté est compatible avec les superficies planchers, la structure du bâti et ses éléments patrimoniaux encore existants ;
- considérant que les 4 logements projetés sont composés d'espace confortable et leur répartition est cohérentes par rapport aux structures et circulations ;
- considérant par conséquent que la répartition projetée est acceptable ;
- considérant que l'aménagement du duplex ne répond pas à la hauteur minimum du RGBQ, art.13 en ce qu'il prévoit une hauteur de 2.60m ;
- considérant que le projet prévoit des hauteurs confortables qui sont conformes au RRU, Titre II ;



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: 13/07/2021

- considérant qu'il s'agit de dérogations ponctuelles qui ne mettent pas à mal l'habitabilité du logement projeté ;
- considérant par conséquent que cette dérogation est acceptable ;
- considérant en ce qui concerne le duplex sous-sol / rez-de-chaussée, que ce dernier observe également une dérogation relative à la hauteur sous-plafond du niveau semi enterré ;
- considérant que les chambres ont 2.50m d'hauteur libre ce qui est conforme au RRU, Titre II, mais qui induit une faible dérogation au RGBQ, art.13 ;
- considérant que ce niveau est faiblement enterré et qu'il bénéficie de vues droites sur l'extérieurs en ce qui concerne les 2 chambres à coucher ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée est acceptable ;
- considérant par ailleurs, qu'il s'agit d'une maison qui n'a pas de garage ; ainsi il y a lieu de tendre vers l'art.17, du titre II, du RRU ;
- considérant que le projet prévoit un local vélos de 4 emplacements au rez-de-chaussée dans l'axe de l'entrée ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

- considérant que le projet induit une dérogation au RGBQ, art.6 relatif à la limite arrière des constructions et au RRU, Titre I, art. 4, relatif à la profondeur et à l'art.6§2 en ce que la profondeur des terrasses aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étage ne sont pas respectés ;
- considérant cependant, que ces terrasses sont complémentaires au confort des logements et se situent en lieu et place de l'ancienne cage d'escalier des secours ;
- considérant que ces terrasses s'inscrivent dans la volumétrie des annexes existantes et que les garde-corps qui bordent ces terrasses sont ponctuelles ; et ce malgré les dépassement en profondeur constaté au niveau du RGBQ et du RRU, Titre I ;
- considérant que leur aménagement n'induit pas de vues sur les biens contiguës et sont donc acceptables dans le contexte de cet intérieur d'îlot ;
- considérant que ces dérogations sont minimales et ne sont pas de nature à porter préjudice aux constructions contiguës ; d'autant plus que le projet constitue une réelle amélioration par rapport à la situation actuelle ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations susmentionnées sont acceptables ;
- considérant que le projet induit des dérogations au RRU, Titre I, art. 4 et 6, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de construction ;
- considérant que ces légères dérogations sont dues à la création de la terrasse dont l'accès est créé par la coupe dans la toiture (lucarne inversée) au niveau du 4^{ème} étage ;
- considérant que les aménagements proposés sont qualitatifs, permettent à cette terrasse de ne pas induire de vues sur les biens contigus ;
- considérant dès lors que les dérogations susmentionnées sont acceptables ;

En ce qui concerne l'esthétique des façades :

- considérant que le projet vise à restaurer les éléments patrimoniaux en façades avant et arrière et gardant leur typologie ;
- considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, certaines baies n'ont plus les divisions et profils d'origine (niveau imposte) ; ce qui va à l'encontre du projet de restauration voulu par le demandeur ;
- considérant au vu de la qualité du projet, qu'il y a lieu de rétablir des châssis en bois reprenant les divisions et profils d'origine pour ces niveaux ;
- considérant par ailleurs, que la porte d'entrée et le garde-corps du balcon sont schématisés mais seront bien maintenus et restaurés ;



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: 13/07/2021

- considérant de ce qui précède, que moyennant adaptations, le projet de restauration / valorisation du bien est acceptable ;
- considérant pour conclure, qu'il s'agit d'un projet de réhabilitation qui vise à dédensifier l'intérieur d'îlot, à créer des logements de qualité et à revaloriser un bien à valeur patrimoniale ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptations, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de remplacer les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages qui ne sont pas d'origine et de rétablir des châssis en bois reprenant les divisions et profils d'origine ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux RGBQ, art.6 et 13 en ce qui concerne les terrasses et hauteurs sous-plafond ; et au RRU, Titre I, art.4,6 et 6§2 en ce qui concerne les terrasses 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: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D369/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Place De Brouckère 31 1000 Bruxelles
Place De Brouckère 39A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HOTEL METROPOLE (Joelle)

Objet / Betreft: construire deux escaliers de secours dans l'impasse du Cheval (mise en conformité).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/06/2021

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

ABSTENTION :

Direction régionale des Monuments et Sites car absent(s) lors de la séance avec débat public.

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- attendu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un liseré commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que les travaux se situent en zone de voirie au PRAS ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2002 qui classe comme ensemble les façades à rue - à l'exclusion des devantures des magasins sis n°23/29 - et toitures des biens sis place De Brouckère n° 23/29-31-33/35 et comme monument certaines parties de l'intérieur de l'Hôtel Métropole sis place De Brouckère n°31 à Bruxelles ;
- attendu que le projet vise à construire deux escaliers de secours dans l'impasse du Cheval ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 14/04/2021, réf: CP.1980.4430/116/DX/ac ;
- attendu que les travaux portent sur des parties non protégées d'un bien protégé, que l'article 177, § 2 du CoBAT n'étant par conséquent pas d'application, l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
 - application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription particulière 25.6 du PRAS : en cas de désaffectation d'une voirie, les actes et travaux y relatifs ;



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: 13/07/2021

- application de l'art. 126, §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 207 §1.14 du CoBAT : travaux concernant un bien classé (art. 237)
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 12/05/2021 au 10/06/2021 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que le projet vise à répondre aux observations du SIAMU selon le PV d'une l'entrevue datant du 06/11/2018 : "échelles non acceptables, prévoir des escaliers" ;
- considérant que la description de l'Impasse du Cheval fait apparaître les caractéristiques suivantes:
 - impasse étroite, bordée de part et d'autre des façades arrière des constructions coté Place De Brouckère ainsi que des commerces sis rue Neuve ;
 - frappée d'un alignement de droit décrété par un Arrêté Royal du 30/12/1871 sur une largeur décrétée à 50m. avec une zone de recul à largeur variable ;
 - constitué d'une partie publique sur une distance de 33.85m depuis la rue Fossé aux Loups (partie 1) et qu'à partir de là elle devient un passage public sur sol privé sur une distance de 88m. décrété par Arrêté Royal du 25/12/1959 (partie 2), suite à sa désaffectation ;
 - pour la partie de voirie publique, l'alignement de fait correspond avec les façades au rez-de-chaussée ;
 - pour la partie de passage public sur sol privé, l'alignement correspond avec les façades au rez-de-chaussée et aux limites cadastrales à l'extrémité et côté droit (face aux n° 9 et 11) ;
 - la présence d'une grille située à quelques mètres après la limite du passage public sur sol privé est fermée ;
 - les façades arrière sont parcourues de gaines techniques diverses ;
- considérant que le programme de la demande est motivée par le fait de doter l'hôtel Métropole d'escaliers de secours supplémentaires afin de répondre aux normes de sécurité actuelle ;
- considérant que les escaliers sont fabriqués en matière non sujettes à corrosion à partir de profilés extrudés en alliage d'aluminium anodisé et assemblés par visserie inoxydable ;
- considérant que la demande prévoit l'installation de deux escaliers de secours, l'un partiellement escamotable est implanté sur la voirie publique et l'autre fixe dans le passage public sur sol privé ;
- considérant que l'implantation projetée pour les escaliers est conditionnée par les gaines techniques présentes ainsi que la configuration de l'Impasse ;
- considérant que les 2 escaliers projetés remplacent des échelles fixes et des échelles escamotables ;
- considérant que l'option retenue par la demande est de prévoir un escalier de secours avec une volée inférieure relevable et contrebalancée afin de réduire l'encombrement au sol et libérer le passage sur le domaine public sur la largeur de la voirie et sur une hauteur de 242 cm au droit de l'escalier ;
- considérant que cet escalier en partie escamotable repose sur des piliers de soutènement avec emprise au sol réduisant le passage dans l'impasse à une largeur de 1.90m ;
- considérant que l'implantation de l'escalier escamotable est prévu en avant de l'alignement et empiète sur le domaine public ;
- considérant que cette impasse constitue une sortie de secours pour les commerces sis rue Neuve et que la présence des escaliers va réduire la fluidité du passage ;
- considérant qu'une telle disposition contrecarre fortement les possibilités d'aménagement et de développement futurs dans cette impasse ;
- considérant que l'implantation de l'escalier escamotable tel que prévu dans la demande n'est pas acceptable ;
- considérant que l'escalier 2 est prévu à l'extrémité de l'impasse, situé dans le passage public sur sol privé et maintient les différents accès à l'impasse, et que rien ne s'oppose à cette implantation ;



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: 13/07/2021

- considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et qu'il est contraire au principe de bon aménagement des lieux en ce que l'escalier escamotable ne peut pas être implanté à cet endroit et qu'il y a lieu de proposer une variante de construction d'un nouvel escalier de secours qui respecte les prescriptions du SIAMU et qui n'empiète pas sur l'espace public de l'impasse du cheval ;

Avis FAVORABLE à condition:

- de proposer une variante de construction d'un nouvel escalier de secours en remplacement de l'escalier escamotable qui respecte les prescriptions du SIAMU et qui n'empiète pas sur l'espace public de l'impasse du cheval.



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: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1062/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Dominicains 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ECUYER ESTATE - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier la devanture d'une surface commerciale dans un immeuble de rapport;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/06/2021

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 – Bruxelles Environnement – Direction
régionale des Monuments et Sites:**

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS;
- considérant que le bien se situe dans la zone de protection autour du bien classé sis au n°8-10 rue des Dominicains dit « chez Vincent » ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la devanture d'une surface commerciale dans un immeuble de rapport;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/04/2015 (réf. P.U. D95/2012) ayant pour objet , la transformation de l'immeuble en vue d'aménager deux logements aux étages et de régulariser l'activité commerciale au rez -de chaussée du restaurant ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé sis aux n°8-10 rue des Dominicains, par arrêté le 14/09/2000 ;



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: 13/07/2021

- considérant que l'objet de la demande modifie l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées et par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) est requis, par application de l'article 237 du CoBAT ;
- vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 26/04/2021 repris en annexe;
- Vu l'avis favorable du SIAMU daté du 19/05/2021 portant la référence T.1980.2222/28/CAP/vh et repris en annexe ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 15 juin 2021 (point 9) et que l'avis a été reporté afin que le demandeur propose des variantes permettant de marquer d'avantage la verticalité de la vitrine et de fournir des détails d'exécution de la porte d'entrée du logement.
- considérant que le demandeur nous a transmis en date du 12 juillet une proposition avec deux variantes visant une composition de la devanture axée sur la verticalité ainsi que les détails d'exécution de la porte d'entrée du logement;
- considérant que la variante 1 propose d'une part deux nouveaux trumeaux en pierre bleue avec une finition cannelée de largeur quasi équivalente aux deux trumeaux extérieurs existants maintenus et d'autre part de marquer la limite entre rez et premier étage par un encadrement en pierre bleue d'une hauteur de 85cm aligné au mitoyen et qui pourrait servir de support à une enseigne;
- considérant que la seconde variante prévoit de remplacer les deux trumeaux existants par des trumeaux en pierre bleue cannelée, maintient l'imposte en pierre bleue proposée dans la première variante et vise à accentuer ces quatre lignes verticales plutôt que l'encadrement de l'ensemble;
- considérant que la description de la situation existante des lieux fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - la rue est située dans le centre historique de la ville de Bruxelles, caractérisée par des constructions de style à tendance néo-classique ;
 - la rue est piétonne ;
 - l'immeuble se situe à l'aboutissement de la Galerie des Princes comprise dans les galeries Royales Saint-Hubert et compris dans la zone tampon du Patrimoine mondial de l'Unesco de la Grand Place ;
 - l'immeuble sis au n°12 de style néoclassique présente une façade avec une devanture commerciale au rez-de-chaussée et 2 étages s'élevant sur 3 travées, revêtue d'un enduit de teinte gris clair avec châssis à petit bois blanc ;
 - plusieurs immeubles s'inscrivent dans la continuité et présentent les mêmes caractéristiques ;
 - la situation existante de droit, validée par le permis d'urbanisme référencé D95/2012, délivré le 09/04/2015, indique les affectations suivantes : un restaurant au rez-de-chaussée et des logements aux étages, ainsi qu'une façade à rue conforme à la situation existante ;
 - la façade du rez-de-chaussée présente une devanture commerciale en bois de ton foncé avec une porte d'entrée axée vers l'établissement et un accès distinct vers les logements matérialisé par une porte en bois flanquée à gauche comprise entre des pilastres en pierre bleue et soulignée par un seuil en pierre bleue ;
 - la devanture commerciale existante est exempte de volet de protection, validée par le PU D28/2005 ainsi que par le permis délivré en 2015;
 - considérant que la demande concerne uniquement la façade du rez-de-chaussée de l'immeuble;
 - considérant que le programme prévoit de créer un lien visuel plus ténu entre le rez-de-chaussée et l'espace public ;
 - considérant les actes et travaux visés par la demande :
 - enlèvement des châssis, du seuil et de la conduite de gaz existants au rez-de-chaussée à rue ;
 - maintien des pilastres en pierre bleue aux extrémités latérales ;



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: 13/07/2021

installation de deux nouveaux trumeaux en béton recouvert de pierre bleue cannelée ;
installation d'une nouvelle devanture commerciale composée d'un châssis en bois avec un système d'ouverture à guillotine, avec accès au restaurant déplacé à coté de la nouvelle porte vers les logements ;
installation d'un nouveau seuil en pierre bleue avec soupirail intégré ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par de nouveaux châssis en bois de couleur noire avec une nouvelle division apparente des châssis ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé visent à améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la devanture tel que proposée s'intègre entre les pilastres en pierre bleue existants ;
- considérant que les divisions horizontales des châssis telle que proposées visent d'une part une imposte vitrée et fixe au-dessus de chacune des baies et d'autre part une allège vitrée soutenant la vitrine commerciale ;
- considérant que la demande prévoit le déplacement de la porte d'accès au restaurant à coté de la porte d'accès aux logements ;
- considérant que la porte d'entrée au restaurant est proposée entre deux nouveaux trumeaux recouverts de pierre bleue et composée d'un châssis en bois enserrant un verre transparent surmonté d'une imposte vitrée ;
- considérant que la vitrine commerciale proposée vise une ouverture à guillotine ;
- considérant que la position de la porte d'entrée vers les logements est maintenue et remplacée par une porte en bois plein ;
- considérant que le déplacement de la porte de l'établissement est motivé par un aspect fonctionnel, vu les exigences de la réhabilitation des étages en logements par les normes SIAMU, thermiques et acoustiques ainsi que par une exploitation rationnelle de l'espace commercial et de l'occupation de la terrasse en espace public ;
- considérant que la composition de la devanture telle que proposée vise l'usage de matériaux traditionnels bruxellois tels que le bois, la pierre bleue et le verre ;
- considérant que la nouvelle devanture s'inscrit entre des éléments verticaux en pierre bleue et des éléments horizontaux en bois soulignant l'imposte, le sous bassement et l'allège qui s'alignent aux façades voisines ;
- considérant que la porte d'accès vers les logements est proposée en bois et légèrement en retrait au plan de la façade et que la porte du restaurant est proposée avec une surface vitrée qui permet de distinguer les deux fonctions résidentielle et commerciale ;
- considérant que les détails d'exécution de la porte devront être fournis ;
- considérant que l'allège vitrée telle que proposée implantée légèrement en retrait au plan de la façade vise une interprétation contemporaine des devantures des cafés et brasseries de la zone patrimoniale du centre historique ;
- considérant que le système d'ouverture à guillotine proposé sur toute la largeur de la façade ne vise pas la vente à rue et permet de créer une fluidité entre l'espace intérieur et l'espace public et une visibilité ;
- considérant que la demande précise dans sa note d'accompagnement que l'ouverture de la vitrine est contrôlée pour limiter les nuisances olfactives, sonores pour les habitations du quartier ;
- considérant que la lecture de la composition de la nouvelle devanture telle que proposée une interprétation contemporaine qui s'intègre aux caractéristiques urbaines du centre historique à proximité de la zone UNESCO ;



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: 13/07/2021

- considérant toutefois, que la composition de la devanture telle que présentée dans la demande initiale doit être révisée afin d'accentuer la verticalité qui caractérise les devantures commerciales dans le centre historique;
- considérant de ce qui précède, que moyennant l'adaptation de la demande initiale au variant 1 proposé en commission de concertation, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- d'adapter la composition de la devanture initialement prévue en marquant les verticalités telles que présentées dans le variante 1 à la commission de concertation;

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: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F384/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue François-Joseph Navez 78 - 88 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RAUWERS - IMMOBILIA - S.A. (RAUWERS)

Objet / Betreft: Modifier les plans et élévations, sans augmenter la surface globale (modification du permis 04/PFD/654475).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/05/2021 - 10/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/06/2021

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

ABSTENTION :

Direction régionale des Monuments et Sites car absent(s) lors de la séance avec débat public.

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

- considérant que le bien se situe en zone mixte au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité B du RRU ;

- considérant que les parcelles concernées sont répertoriées en catégorie 3 et 4 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle polluée sans risque et parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement) ;

Objet de la demande

- considérant que la demande vise à modifier les plans et élévations, sans augmenter la surface globale (modification du permis 04/PFD/654475) ;

- considérant qu'il s'agit d'une demande de permis modificatif au sens de l'art. 102/1 du CoBAT ;

Procédures et avis d'instances

- considérant que la demande n'est pas soumise à l'établissement d'un rapport d'incidences ;
- 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.)



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: 13/07/2021

- ✓ Prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot
 - ✓ Prescription particulière 3.5.1° : Modification des caractéristiques urbanistiques (en zone mixte)
 - Application de l'art. 153 §2 du COBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme
 - ✓ Titre I : Caractéristique des constructions
 - i. Art. 3 Implantation d'une construction mitoyenne (façade avant)
 - ii. Art. 4 profondeur d'une construction mitoyenne
- vu l'avis du SIAMU du **03/05/2021**, favorable sous conditions ;
- vu l'avis demandé à Infrabel le **08/04/2021**, mais non réceptionné à la date de la présente CC ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **27/05/2021** au **10/06/2021**, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant que les parcelles ainsi que les bâtiments concernés par la demande sont entièrement situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles, de même que le trottoir longeant le site, mais desservie par la rue François-Joseph Navez qui est une voie interquartiers située sur le territoire de la commune de Schaerbeek (chaussée et le trottoir opposé) et accolée à des infrastructures ferroviaires majeures, ce qui accentue le caractère enclavé du site ;
- vu le permis d'urbanisme 04/PFD/654475 délivré le 03/05/2019 visant à : démolir un entrepôt existant et construire à la place un bâtiment industriel composé d'un parking de 29 voitures au sous-sol, un atelier d'équipement au rez et d'un espace de bureau. Le bâtiment avant (bureau) est conservé tel quel ;
- considérant que la demande ne porte que sur la parcelle n°88 mais fait partie d'un ensemble occupé par la même entreprise située également aux 76 à 86 de la même rue ; que le projet, comme la demande initiale, vise l'agrandissement du bâtiment pour répondre aux besoins de croissance de l'entreprise ;
- considérant que la présente demande vise plus particulièrement à apporter des modifications en vue de mettre le bâtiment en conformité avec les conditions du permis d'environnement en ce qui concerne :
- La gestion du déchargement des marchandises
 - La gestion des déchets
 - La gestion du rechargement des batteries
 - Les places de parking PMR
 - Le parking vélo
- considérant que la demande ne comporte aucun nouveau motif de mixité en ce qui concerne les installations classées ;
- considérant que le projet ne modifie que de façon très marginale les affectations prévues par le permis initial, le bureau passant de 754,55 m² en situation existante à 725,44 m² en situation projetée, l'activité productive de 744,62 m² en situation existante à 772,11 m² en situation projetée ; que ces chiffres restent dans les limites autorisables par le PRAS ;
- considérant que la superficie plancher est quasiment inchangée par rapport à celle du permis initial (passant de 1.499 m² à 1.498 m²) ;
- considérant que le plan du sous-sol est revu de manière à intégrer des emplacements PMR, une zone de stationnement vélos et motos, ainsi que différents locaux techniques ; que la capacité de stationnement voiture n'est toutefois pas modifiée par rapport à la demande initiale (30 emplacements) ;
- considérant que le demandeur précise en séance qu'il est toujours prévu de mutualiser les 30 emplacements de parking en dehors des heures d'ouverture des bureaux ; que dès lors le projet contribue à soulager la pression automobile dans le quartier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2021

- considérant que le plan du rez-de-chaussée est revu de manière à intégrer une zone de livraison du côté droit, parallèlement à la parcelle Infrabel longeant la voie ferrée, l'ajout d'une zone de gestion des batteries, une modification du dispositif d'entrée afin d'y intégrer une rampe PMR, ainsi que l'apport de lumière naturelle via la verrière centrale, assurant de la sorte un meilleur environnement de travail ;
- considérant que la rampe PMR est en dérogation à l'art. 5 du Titre IV du RRU en ce qu'elle présente une pente de 8% sur une longueur de 5,00 m, au lieu des 7% requis ; mais que cette dérogation est acceptable compte tenu de son caractère limité, du fait qu'il s'agit de travaux relatifs à une construction existante qui ne lui apportent pas de modification majeure, et du fait qu'il ne s'agit pas d'un établissement accessible au public ;
- considérant que le plan du 1^{er} étage est modifié de manière à revoir l'agencement des bureaux, qu'une terrasse est créée à l'arrière, à la jonction avec le bâtiment du n° 86, qui améliore les qualités d'habitabilité des bureaux ;
- considérant que les différentes adaptations impactent la forme du bâtiment initialement prévu, la construction modifiée étant moins large mais plus profonde, augmentant de la sorte la dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU ;
- considérant cependant que cette dérogation permet un meilleur fonctionnement du bâtiment sans impacter défavorablement les parcelles voisines, la parcelle de gauche étant occupée par le même demandeur, et à droite la parcelle non bâtie d'Infrabel qui jouxte la voie ferrée ;
- considérant que la hauteur du bâtiment n'est pas modifiée par rapport à la situation précédemment autorisée, que la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU n'est dès lors pas modifiée ;
- considérant que le premier étage s'implante légèrement plus en retrait de l'alignement par rapport à la situation autorisée, en particulier au niveau du volume saillant du côté droit, induisant une dérogation plus importante à l'art. 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que le bâtiment de bureau à front de rue reste inchangé ; qu'il s'agit d'un bâtiment art déco qui présente de belles qualités patrimoniales et est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; que ce retrait permet une meilleure articulation entre le volume existant et neuf, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que le projet modificatif présente peu de changement par rapport aux activités et volumétries existantes, et ne devraient par conséquent pas générer de nuisances supplémentaires ; que les modifications apportées en améliorent le fonctionnement ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à faire toutes les démarches nécessaires en vue de la modification du permis d'environnement auprès de Bruxelles-Environnement ;
- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent 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: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A74/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Anspachlaan 56 - 58 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Burger Brands Belgium - N.V. (Mylemans)

Objet / Betreft: veranderen van de kleur van de ramen op het gelijkvloers van grijs tot donkerbruin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/06/2021

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

ONTHOUDING:

Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen want afwezig bij de zitting met openbaar debat.

8

MEERDERHEIDSADVIES :

Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:

- 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 Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 21/01/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 16/06/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de kleur van de ramen op het gelijkvloers van grijs naar donkerbruin 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: 13/07/2021

- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 26/06/2017 (ref. S.V. A1114/2011) met als onderwerp " transformation du rez-de-chaussée commercial et agrandissement de la salle de consommation au premier étage »;
- overwegende dat in deze vergunning o.a. de plaatsing van aluminium ramen op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping in de voorgevel voorzien was ;
- overwegende dat de huidige aanvraag waarbij de kleur en de indeling van het schrijnwerk wijzigt geen negatieve invloed heeft op de architecturale integratie;
- overwegende dat de aanvraag gekoppeld is aan de nieuwe uitstraling van het merk;
- overwegende dat de ramen van de verdiepingen hun lichtgrijze kleur behouden;
- overwegende dat het noodzakelijk is om het esthetisch karakter van de gevel te bewaren;
- overwegende dat daarom de kleur van het schrijnwerk hetzelfde moet zijn voor de hele gevel;
- overwegende dat deze aanvraag gekoppeld is aan een aanvraag voor een uithangbord (ref. A713/2020), die nog niet afgeleverd is ;
- overwegende dat uit de analyse van deze twee vergunningsaanvragen blijkt dat de bekleding van de luifel waarop de uithangborden geplaatst zijn, nooit vergund werd;
- overwegende dat, gezien het erfgoedkundig karakter van de gevel en de luifel, de hele gevel opnieuw bekeken moet worden en dat de aanvraag zich niet mag beperken tot het schrijnwerk ;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B990/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Brésil 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Valeximmo

Objet / Betreft: réaliser une annexe au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage, transformer une partie d'une maison unifamiliale en bureau de 217m² et aménager 3 emplacements de parking non couverts (mise en conformité partielle).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/07/2021

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 – Bruxelles Environnement – Direction
régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 Plan particulier d'affectation du sol N° 40-20 « QUARTIER DE L'AVENUE 'S HEERENHUIS» entré en vigueur en date du 12/09/1968 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);



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: 13/07/2021

- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bâtiment existant et ses annexes sont répertoriées comme zones de construction existantes au P.P.A.S.;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/11/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2021;
- considérant que la demande vise à réaliser une annexe au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage, transformer une partie d'une maison unifamiliale en bureau de 217m² et aménager 2 emplacements de parking non-couverts (mise en conformité partielle);
- considérant que l'immeuble a été construit, fin des années 30, suite à un permis de bâtir délivré en 1937 ;
- considérant que les annexes au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ont déjà été réalisées, qu'elles ne sont pas conformes au permis de bâtir de 1937, mais qu'elles datent vraisemblablement de la construction de l'immeuble ;
- considérant néanmoins que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 40-20 (s'Heerenhuys, 09-12-68), dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU et 4 du titre VIII du RRU, en ce que 3 emplacements voitures non-couverts sont prévus au niveau de la cours et jardin dont 2 en partie arrière et un, pour les PMR, prévus latéralement, à l'entrée, au niveau de la zone de recul ;
- considérant que le projet déroge aux articles 3 et 6 du PPAS, en ce qu'il prévoit des dalles de béton dans toute la zone latérale à droite du bâtiment et au niveau du jardin arrière afin d'accéder aux 2 emplacement de voiture extérieurs arrières ;
- considérant que le plan du PPAS indique que l'ensemble de la zone entourant le bâtiment est une « zone d'aménagement d'espace vert » au PPAS que « les constructions sont implantées suivant les dispositions prévues au plan » ;
- considérant que les zones d'accès parking non-enterrées sont, sur base de l'article 6 du PPAS, contraires aux prescriptions du PPAS,
- considérant que, sur base d'une photo de 1939 issue des archives de l'inventaire du patrimoine bruxellois, il apparaît qu'à cette époque, 2 accès voitures existaient sur les flancs gauche et droite du bâtiment ;
- considérant que ces 2 accès étaient constitués, à l'origine, d'une bande centrale gazonnée et de 2 bandes dallées , de part et d'autre de la zone d'herbe, destinées aux roues des véhicules automobiles ;
- considérant néanmoins que le projet prévoit de placer des dalles de ciment sur une bonne partie de l'accès du côté droit (actuellement constitué de gravier), perméabilisant ainsi une partie de la zone d'accès au garage en fond de parcelle ;
- considérant que le garage en fond de parcelle est, en situation de droit, orientée vers le jardin arrière et est accessible via le passage latéral à droite de l'immeuble ;
- considérant que l'accès gauche débouche également sur la terrasse arrière et qu'au vu des photos aériennes disponibles sur le site web Brugis et des plans du dernier permis délivré, aucun parking extérieur pour automobiles n'y était prévu et n'a été autorisé ;



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: 13/07/2021

- considérant que les trois nouveaux emplacements prévus à l'air libre, au niveau de la zone de cours et jardin et la perméabilisation de la zone d'accès latérale de droite induisent également une dérogation à l'article 12 du titre I du RRU, l'aménagement de celle-ci ne visant pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que les 2 nouveaux emplacements voitures extérieurs prévus côté jardin nuisent à la qualités des espaces extérieurs déjà fort impacté par la position du garage et la présence de deux accès (entrée-sortie) latéraux à celui-ci ;
- considérant que la perméabilisation partielle de la zone d'accès du côté droit (avec la suppression de la bande de gazon qui existaient à l'origine et/ou du gravier actuel) accentue davantage encore le manque de perméabilité du terrain ;
- considérant que cette intervention met à mal la fonction logement et l'usage d'agrément du jardin arrière-terrasse arrière ;
- considérant que le jardin est relativement peu profond et qu'il convient au contraire de privilégier une végétalisation de celui-ci ;
- considérant qu'il serait idéalement judicieux, de manière générale, de faire profiter le logement d'un espace de jardin plus confortable et de diminuer l'emprise des zones d'accès voitures ;
- considérant, dès lors, que les dérogations aux articles 11 du titre I du RRU (places de stationnement en zone de recul), 4 du titre VIII du RRU (emplacements non couverts), 3 et 6 du PPAS (augmentation de la surface de voie d'accès parking non-enterrée dans la zone de cours et jardin), et à l'article 12 du titre I du RRU (perméabilisation des zones de cours et jardins latérales et arrières) ne sont pas acceptables ;
- considérant que, bien que cet élément n'apparaisse pas en plan et en élévation, un appareil d'air conditionné est actuellement présent au-dessus du garage arrière ;
- considérant que cet élément est en dérogation à l'article 10 du titre I du RRU, les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air étant interdites en façade avant et ne pouvant pas être visibles à partir de la voie publique ;
- considérant que cet élément nuit à la cohérence de la façade, n'est pas acceptable et qu'il convient dès lors de le démonter ;
- considérant, en ce qui concerne les modifications de volume (datant vraisemblablement de la construction de l'immeuble), que celles-ci seraient, d'après les éléments communiqués, potentiellement régularisables dans le cadre d'une demande de permis introduite sur base d'un article 330§3 du COBAT, ces interventions datant d'avant 2000, n'étant pas soumises à évaluation d'incidence au moment des faits, et semblant conformes aux réglementations actuelles ;
- considérant que les modifications de volume par rapport à la situation de droit datent en effet vraisemblablement de la construction de l'immeuble ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble moderniste remarquable tant par son organisation spatiale que par sa volumétrie et qu'il convient d'en préserver les qualités et de le mettre en valeur,
- considérant que le projet vise à régulariser certaines interventions malheureuses mettant à mal la cohérence de la façade dont notamment le placement de caissons de volet en façade avant au niveau des deux volumes circulaires et rectangulaires du rez-de-chaussée ;
- considérant que ces caissons de volet son fortement en saillie et s'intègrent mal à la composition et à la finesse de la façade ;
- considérant qu'il serait souhaitable, sous réserve que cela ne mette pas à mal des éléments intérieurs de valeur, d'intégrer les caissons à l'intérieur du volume bâti ;
- considérant également que le projet prévoit de peindre l'ensemble des châssis acier (couleur naturelle) en façade en noir ;
- considérant que cette intervention induirait un fort contraste avec les plaques de quartz (claires) constituant le parement de façade et mettrait à mal la cohérence de base de la façade, celle-ci étant, d'origine, proche du blanc au niveau de l'ensemble de ses éléments ;



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: 13/07/2021

- considérant que, au vu de la grande qualité de la façade, des volumes et des matériaux, il convient au contraire de développer une logique générale de restauration et de mise en valeur des divers éléments architecturaux ;
- considérant qu'en ce qui concerne la destination de l'immeuble, le projet prévoit de transformer une partie du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en bureau accessoire au logement ;
- considérant qu'une partie de l'immeuble semble être utilisé en bureau depuis fort longtemps sans que la transformation en bureau puisse être datée précisément ;
- considérant que le PPAS prévoit que « la partie couverte par le présent plan est réservée exclusivement à la résidence » ;
- considérant qu'il s'agit, en situation de droit, d'une maison unifamiliale ;
- considérant que, sur base des plans de 1937, cette maison unifamiliale, d'environ 465 m² contenait déjà, à l'origine, environ 38m² d'espaces de bureaux accessoires au logement (un espace bureau situé au rez-de-chaussée, du côté droit) ;
- considérant que le projet prévoit de transformer 179m² supplémentaires en espace de bureau accessoire au logement (atteignant ainsi 217m² de bureaux accessoires au logement) ;
- considérant que la prescription 0.12 du PRAS indique que la modification d'une partie d'un logement en bureau est potentiellement admissible sous certaines conditions, dont, par exemple le fait de « permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :
- a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
- b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ; »
- considérant que l'avocat du demandeur nous a fait parvenir, en date du 07/07/2021, une note juridique détaillant la conformité du projet aux articles 0.12 du PRAS et au PPAS ;
- considérant que le projet respecte ces conditions, tant en terme de surface qu'au vu du caractère accessoire du bureau par rapport au logement ;
- considérant que cette maison unifamiliale est particulièrement grande (465 m²) et que le demandeur souligne l'extrême difficulté de louer un bien d'une telle surface au jour d'aujourd'hui ;
- considérant que cet utilisation d'une partie du logement en bureau accessoire à ce-dernier est préférable en comparaison d'un projet de subdivision en plusieurs unités de logements, vu la présence de nombreux éléments patrimoniaux de valeur ;
- considérant que cet usage d'une partie du logement en bureau accessoire est vraisemblablement le plus adéquat, au jour d'aujourd'hui, pour préserver les qualités patrimoniales de cet immeuble exceptionnel ;
- considérant que la présente demande vise à régulariser certaines modifications intérieures, notamment structurelles, au niveau du salon avant ;
- considérant que ces modifications par rapport au permis délivré (remplacement des deux colonnes par une colonne, et fermeture de l'espace ouvert en contrebas) ;
- considérant que ces interventions n'ont pas pu être datées précisément mais qu'il est possible que ces éléments datent de la construction de l'immeuble ou d'une 2^{ème} phase néanmoins probablement relativement ancienne ;
- considérant que les éléments en notre possession ne permettent pas de déterminer précisément la nature exacte des aménagements de l'époque ;
- 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;



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: 13/07/2021

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- supprimer les caissons de volets extérieurs en saillie placés au niveau de la rotonde en façade avant ;
- supprimer l'appareil d'air conditionné placé au-dessus du garage arrière ;
- supprimer les emplacements de parking à l'air libre ;
- conserver, et le cas échéant restaurer, l'ensemble des menuiseries (profils, sections, divisions) et de ne pas altérer la couleur blanche visiblement d'origine de celles-ci ;
- supprimer les dalles de béton couvrant une partie de l'accès automobile côté droit et restaurer cet accès dans son état pristin avec une bande centrale gazonnée ;

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

Les dérogations aux articles 11 du titre I du RRU (places de stationnement en zone de recul), 4 du titre VIII du RRU (emplacements non couverts), 3 et 6 du PPAS (augmentation de la surface de voie d'accès parking non-enterrée dans la zone de cours et jardin), 12 du titre I du RRU (perméabilisation des zones de cours et jardins latérales et arrières), et 10 du titre I du RRU (système de ventilation visible depuis l'espace public) sont refusées 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