



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V614/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Vieux Marché aux Grains 8 - 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DREVE DU DUC 58 - S.R.L. (Filip DE POORTER)

Objet / Betreft: Changer l'affectation du bien d'équipement d'intérêt public de santé (maison médicale) à hôtel (auberge de jeunesse) avec rez-de-chaussée commercial (restaurant) et réaliser divers travaux, à savoir, démolir et reconstruire le bâtiment du n°8-12 de la rue du Vieux Marché aux Grains, reconstruire un volume de liaison au rez-de-chaussée entre les bâtiments avant (rue du Vieux Marché aux Grains) et arrière (rue de la Mâchoire), étendre le 3ème niveau du bâtiment arrière, créer une toiture agricole sur la toiture du bâtiment avant, intégrer un système de passerelles et d'escaliers de secours dans le patio central.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/07/2021

1

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

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

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

- attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation, en Liseré de Noyaux Commercial et en Zone d'intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26/09/2002 classant comme monument la totalité des vestiges de la Première Enceinte sis rue Sainte Catherine, 40-42 et rue du Vieux Marché aux Grains, 2-4 et 8-12 à Bruxelles ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 19/07/2001 classant comme ensemble certaines parties des biens sis rue Sainte Catherine n°26, 28, 30, 32, 34, 36/38, 40/42 ainsi que la rue de la Mâchoire à Bruxelles ;
- considérant que la demande concerne la reconversion et le changement d'affectation d'un ensemble de bâtiments jusqu'ici occupés par un centre médical : un immeuble R+3 implanté à front de la rue du Vieux Marché aux Grains, 8-12, un ancien immeuble industriel donnant sur la rue de la Mâchoire ainsi qu'une aile de liaison R+2, longeant un patio intérieur. Les trois volumes occupent l'entièreté d'une parcelle profonde, traversante ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement le changement d'affectation des bâtiments d'équipement d'intérêt public (maison médicale) en établissement hôtelier (auberge de jeunesse), que le programme prévoit 46 chambres (35 à l'avant et 11 à l'arrière, 208 lits au total) ainsi que des espaces communs aménagés en sous-sol et dans la partie arrière du rez-de-chaussée, dont la partie avant serait affectée en commerce (restaurant 210m²) ;



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: 14/09/2021

- considérant que ce programme est réalisé au moyen des interventions suivantes :
 - la démolition du bâtiment avant hormis les façades latérales et arrière, justifiée dans la demande par le caractère hybride de la structure existante, jugée inadaptée au programme ;
 - la reconstruction du volume (structure composée de poutres, colonnes et hourdis), rehaussé de deux niveaux et pourvu en toiture d'un potager urbain équipé d'une serre (+ garde-corps, cabanon technique et sortie de la circulation verticale) ;
 - la mise en valeur des vestiges de la première enceinte découverts en cave et des traces de murs anciens retrouvées à hauteur des mitoyens avec les maisons de la rue Sainte-Catherine ;
 - l'abaissement des caves avant et la création d'un passage souterrain entre les zones avant et arrière;
 - le réaménagement intérieur du bâtiment arrière (suppression de la circulation verticale), la transformation de sa façade et l'extension du dernier étage ;
 - la démolition des premier et deuxième étages du volume de liaison, remplacés par un ensemble de passerelles et d'escaliers donnant dans le patio central ;
 - l'isolation par l'extérieur des façades intérieures.

- considérant l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 29/06/2021 et en substance formulé comme suit :

« La CRMS souscrit à la reconversion des immeubles concernés en auberge de jeunesse et approuve les grandes lignes des interventions proposées. Le projet permet de valoriser les vestiges archéologiques présents in situ et de donner une nouvelle vie au bâtiment industriel qui longe la rue de la Mâchoire tout en contribuant à la dynamique urbaine du quartier du Vieux Marché aux Grains. Cependant, l'intégration du projet dans un contexte sensible d'un point de vue patrimonial et urbanistique est complexe et délicate et, sur ce volet, le projet devrait encore être amélioré. Elle rend dès lors un avis (conforme) favorable sur la demande moyennant les conditions et les remarques formulées sur les aspects suivants.

Pour une intégration patrimoniale et urbanistique plus harmonieuse du volume principal au front bâti de la place du Vieux Marché aux Grains, la CRMS demande de limiter le gabarit du futur immeuble à quatre étages (R+4) de manière à préserver les perspectives sur cette enfilade depuis la place Sainte-Catherine et à conserver les hauteurs dégressives du front bâti qui s'étend entre la rue Dansaert et la rue Sainte-Catherine. Ceci permet de garantir une meilleure transition entre l'immeuble d'angle de droite, appartenant au tissu du XIXe siècle, et la maison voisine de gauche qui s'intègre à la trame ancien Régime. L'objectif étant aussi de limiter l'impact du pignon de la future construction (et les vues sur les cabanons et dispositifs techniques) par rapport aux volumes assez bas des maisons voisines de gauche (R+2). La CRMS demande de respecter le RRU sur ce point. Cette diminution de gabarit se justifie d'autant plus que l'on envisage l'utilisation de la toiture en niveau supplémentaire, ce qui peut apporter une plus-value au projet et au quartier par la création d'un espace agricole et par des vues spectaculaires offertes sur le centre historique. L'on restera néanmoins attentif au traitement et à la gestion de cette toiture terrasse pour éviter de rendre les installations trop invasives par rapport au quartier. La Commission demande également de revoir l'expression de la façade projetée, dont la typologie et en particulier l'application systématique de balcons et de portes-fenêtres (pas imposés par le programme) dénotent avec les caractéristiques du bâti environnant, à prédominance néoclassique. Elle propose d'inverser les rapports de pleins et de vides pour rendre la façade plus discrète et mieux en phase avec le contexte. Dans ce même objectif, il faudrait renforcer la matérialité du rez-de-chaussée pour mieux asseoir le bâtiment et revoir le traitement vitré au profit d'un rythme plus soutenu qui distingue clairement les entrées des autres baies qui pourraient par exemple intégrer des allèges.

Avis conforme (vestiges archéologiques)



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: 14/09/2021

La CRMS rend un avis conforme favorable sur les aspects du projet liés aux vestiges archéologiques, pour autant que l'autorisation des travaux soit assortie d'une clause archéologique au sens de l'article 245 du CoBAT.

La présence de vestiges archéologiques est confirmée par la cellule archéologie de la DPC, qui assure le suivi du projet. Comme renseigné par l'Évaluation patrimoniale et archéologique dans le cadre d'un projet urbanistique par la Direction archéologie d'Urban, datée du 21/01/2021, des sondages ponctuels ont permis de découvrir des vestiges de la première enceinte (voir schémas ci-dessus) mais également des traces de maçonneries anciennes dont certaines remontent au XVI^e siècle et qui appartiennent aux mitoyens classés. La mise en œuvre de la clause archéologique devra permettre de poursuivre l'enregistrement archéologique et de systématiser les fouilles en cours de chantier. Étant donné qu'il est prévu d'intervenir sur les niveaux de caves, les fouilles se concentreront notamment sur les piles de l'enceinte ainsi que sur les traces de la levée de terres et du fossé associés, voire du niveau de circulation de la ville médiévale. De manière globale, la CRMS insiste sur les précautions à prendre pour garantir la bonne conservation des structures classées en cours de chantier.

La demande envisage de mettre en valeur les vestiges de l'enceinte et de les rendre visible dans les espaces souterrains. Elle laisse à cette fin la possibilité d'adapter et de modifier le projet en fonction des futures découvertes, ce qui est positif. Cependant, étant donné qu'il n'est pas impossible que des vestiges soient découverts à hauteur des niveaux hors-sol (voir le schéma ci-dessus) la Commission demande de prévoir la possibilité de protéger adéquatement et d'intégrer tous les vestiges archéologiques à l'architecture du bâtiment et s'il y a lieu, de les rendre visibles pour les visiteurs de l'auberge. Le cas échéant, cela impliquera de revoir le traitement de la façade arrière donnant sur le patio.

La CRMS approuve les interventions sur le bâtiment arrière qu'elle estime respectueuses de l'immeuble et de la rue de la Mâchoire classée. Elle demande cependant d'apporter un soin particulier aux interventions en façade, et en particulier au ragréage des maçonneries nécessitées par le réaligement des baies (respecter le jeu chromatique et réutiliser au maximum les matériaux récupérés lors des démontages).

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de la façade et des constructions mitoyennes, il y aura lieu d'opter pour des châssis plus qualitatifs avec profils à l'ancienne et divisions en T, respectant le cintrage des baies. Le choix des menuiseries devra être adapté en ce sens (renoncer au châssis en aluminium avec faux cintrage 6/6 et aérateurs intégrés). Enfin, le nettoyage de la façade devra se faire selon un procédé non agressif après avoir fait l'objet d'essais préalables. Les maçonneries seront rejointoyées avec un mortier à la chaux. Quant à la nouvelle grille prévue au rez-de-chaussée, elle devra reprendre le dessin des grilles existantes ailleurs dans la rue de la Mâchoire.

De manière globale, les méthodes de restauration devront être élaborées en collaboration et avec approbation de la DPC et s'harmoniser à celles de la façade voisine, avec laquelle l'immeuble forme un ensemble cohérent (matériaux, cintrages, alignements, couleurs, ...)

En conclusion, la CRMS rend sur la demande un avis favorable sous conditions de :

- revoir le projet du bâtiment avant en termes de gabarit et d'écriture architecturale dans l'objectif d'une meilleure intégration au front bâti du Vieux Marché aux Grains,
- intégrer au permis la clause archéologique au sens de l'article 245 du CoBAT,
- garantir la préservation des structures classées en cours de chantier,
- garder la possibilité d'adapter le projet en fonction de la bonne conservation et de la mise en valeur de tous les vestiges archéologiques découverts lors des travaux,
- pour l'immeuble arrière, procéder à une restauration qualitative de la façade à l'exemple de celle menée sur le bâtiment de droite et opter pour des menuiseries extérieures plus qualitatives, avec l'approbation préalable de la DPC. »



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: 14/09/2021

- attendu que le projet vise à Changer l'affectation du bien d'équipement d'intérêt public de santé (maison médicale) à hôtel (auberge de jeunesse) avec rez-de-chaussée commercial (restaurant) et réaliser divers travaux, à savoir, démolir et reconstruire le bâtiment du n°8-12 de la rue du Vieux Marché aux Grains, reconstruire un volume de liaison au rez-de-chaussée entre les bâtiments avant (rue du Vieux Marché aux Grains) et arrière (rue de la Mâchoire), étendre le 3ème niveau du bâtiment arrière, créer une toiture agricole sur la toiture du bâtiment avant, intégrer un système de passerelles et d'escaliers de secours dans le patio central ;
- 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 défavorable du SIAMU du 19/07/2021, au motif principal que ; (...) « *Chaque compartiment dispose d'au moins deux possibilités d'évacuation en cas d'incendie. La première possibilité d'évacuation se fait par la sortie principale. Les solutions acceptables par unité de logement pour une deuxième possibilité d'évacuation sont : pour les bâtiments des catégories 1, 2, 3 ou 4 : un deuxième escalier intérieur ou extérieur de préférence implanté dans les zones opposées. (...)* » ;
- vu l'avis favorable conditionnel d'Acces And Go du 04/07/2021, qui stipule que le projet est partiellement dérogoratoire au titre VII RRU, en ce que (...) « *La porte menant au sas desservant l'ascenseur du bâtiment arrière et la salle polyvalente du rez-de-chaussée doit être placée de façon à garantir la présence d'une aire de rotation dans le sas de l'ascenseur. Dans les chambres PMR, le siège de douche doit être positionné de façon à trouver son axe à 35 cm de la barre d'appui murale.* » (...)
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 23/06/2021, réf AA/AH/BXL22768_675_PUN/VieuxMarchéGrains_8_12,
- 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 2.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : hôtel d'une capacité entre 20 et 50 chambres en zone d'habitation.
 - Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture + éléments techniques en toiture), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) 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.a)4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
 - Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (biens sises rue Ste-Catherine 40 (Vestiges de l'enceinte de Bruxelles), 26 à 42 (Ensembles de maisons traditionnelles) et rue du Vieux Marché aux Grains 7-11 (Anciens bâtiments de la firme G.K.F.).



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: 14/09/2021

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/06/2021 au 07/07/2021 et que 1 réaction a été introduites portant sur les nuisances sonores potentielles des salles de bain vis-à-vis de la mitoyenneté, l'inadéquation d'un potager urbain dans le centre-ville, les nuisances sonores du potager et de l'escalier de secours en intérieur d'îlot ainsi que sur les nuisances sonores potentielles des installations techniques en toiture ;
- considérant que le projet porte sur :
 - la démolition d'un immeuble abritant une maison médicale (affectation bureau en regard du PRAS) à front de la rue du Vieux Marché aux Grains ;
 - la démolition d'une annexe de trois niveaux au centre de la parcelle ;
 - des démolitions intérieures dans l'immeuble côté rue de la mâchoire ;
 - et 6 du RRU) ;
 - l'aménagement de la toiture plate de cet immeuble en potager urbain, notamment grâce à la construction de serres en toiture ;
 - la reconstruction d'une annexe de deux niveaux reliant les bâtiments rue marché aux grains et rue de la mâchoire (en dérogation au titre I articles 4, 12 et 13 du RRU) ;
 - le réaménagement intérieur et la modification de la façade principale du bâtiment rue de la mâchoire ;
 - la réaffectation de l'ensemble du site en un commerce des 210m² au rez-de-chaussée de l'immeuble côté rue marché aux Grains et en auberge de jeunesse sur le reste du site (affectation d'hôtel en regard du PRAS, capacité d'accueil de 208 lits) ;
- considérant que l'immeuble adressé sur la rue du Vieux Marché aux Grains ne présente pas de caractéristiques architecturales et patrimoniales justifiant son maintien, qu'il a subi de nombreuses transformations structurelles rendant difficile une nouvelle rénovation lourde et qu'il existe des vestiges archéologiques de la première enceinte de Bruxelles qui touchent à la façade arrière de cet immeuble ;
- considérant que la démolition de cet immeuble permet d'envisager la reconstruction d'un bâtiment sain et énergétiquement performant, apte à accueillir une nouvelle fonction dans les meilleures dispositions, ainsi que de mettre en valeur les vestiges archéologiques présents sur le site ;
- considérant que le projet propose la reconstruction d'un immeuble de gabarit supérieur de rez-de-chaussée plus cinq étages d'une hauteur totale de 19.19m, soit 2.30m de plus que l'immeuble existant, aligné sur la hauteur de la corniche du voisin de droite (n°14), qu'il adoptera une toiture plate qui accueillera plusieurs équipements (cabanon d'ascenseur, gaines, serre, bacs potager, garde-corps, etc...) ;
- considérant qu'en termes d'intégration urbaine, il y a lieu de noter que le côté pair de la rue conserve encore une enfilade de maisons traditionnelles, certaines adaptées au XIX^e siècle, ce qui montre un dégagement visuel du pignon gauche de ce bâtiment, que les équipements prévus seront dès lors très visibles depuis la Place Sainte-Catherine étant donné que les maisons voisines se situent beaucoup plus bas que l'immeuble en question ;
- considérant que, pour une intégration patrimoniale et urbanistique plus harmonieuse du volume principal au front bâti de la place du Vieux Marché aux Grains, la CRMS demande de limiter le gabarit du futur immeuble à quatre étages (R+4) de manière à préserver les perspectives sur cette enfilade depuis la place Sainte-Catherine et à conserver les hauteurs dégressives du front bâti qui s'étend entre la rue Dansaert et la rue Sainte-Catherine ; dans le but de garantir une meilleure transition entre l'immeuble d'angle de droite, appartenant au tissu du XIX^e siècle, et la maison voisine de gauche qui s'intègre à la trame ancien Régime ; l'objectif étant aussi de limiter l'impact du pignon de la future construction (et les vues sur les cabanons et dispositifs techniques) par rapport aux volumes assez bas des maisons voisines de gauche (R+2) ;



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: 14/09/2021

- considérant qu'il serait souhaitable que la nouvelle construction prenne en compte les perspectives urbaines depuis les abords jouxtant ce projet ; que ces abords sont en outre composés de nombreux monuments classés (l'Eglise Sainte-Catherine, l'ensemble de maisons traditionnelles situées rue Sainte Catherine, 26-46, la maison traditionnelle rue Vieux Marché aux Grains, 2-4, le monument de style Art Déco, rue Vieux Marché aux Grains, 7-11, les vestiges de la Première Enceinte sis rue Sainte Catherine, 40-42 et rue du Vieux Marché aux Grains, 2-4 et 8-12 à Bruxelles) ;
- considérant que le gabarit projeté déroge au titre I article 6 du RRU en ce que la hauteur de la toiture de l'immeuble projeté dépasse de plus de 3.00m celle de l'immeuble voisin le plus bas du n°6, et que compte tenu du contexte historique et patrimonial exceptionnel du centre-ville il n'est pas opportun d'encre accentuer la différence de gabarit entre l'immeuble projeté et l'enfilade des bâtiments historiques fortement visibles depuis la place Sainte-Catherine ;
- considérant que la rue du vieux marché aux Grains est bordée d'immeubles aux gabarits variables allant de rez +1 à rez +6, que le gabarit projeté a tendance à maximiser la présence de gabarits élevés et que l'abaissement du niveau de corniche d'un étage en façade avant s'intégrerait au caractère hétérogène de la volumétrie du bâti environnant ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le gabarit de l'immeuble projeté à front de la rue du vieux marché aux grains à Rez+4 de manière à en assurer une meilleure intégration dans le contexte bâti ;
- considérant que le volume du cabanon technique et d'escalier d'accès à la toiture ainsi que les divers aménagements destinés à l'utilisation de la toiture plate en potager urbain (serre, garde-corps, éléments fixes destinés à rester en place) dérogent au titre I article 6 du RRU ;
- considérant que l'immeuble est situé dans la perspective de la rue Antoine Dansaert depuis la place du vieux marché aux grains, que les aménagements prévus en toiture seront fortement visibles depuis l'espace public ;
- considérant, au vu de ce qui précède, que l'utilisation de cette toiture plate en potager urbain dans le contexte très dense du centre-ville doit être strictement encadré, qu'il y a lieu de limiter la présence des équipements en toiture au minimum et de veiller à les implanter de façon qu'ils n'impactent pas le voisinage par leur présence visuelle ;
- considérant que la façade principale de l'immeuble adopte un langage architectural résolument contemporain qui est à même de s'intégrer dans le contexte historique avoisinant, mais que le choix d'une composition dominée par les ouvertures au détriment des masses s'inscrit en rupture avec la dominante des compositions de façades sur la rue du Vieux Marché au Grain et que le contraste entre cette intervention contemporaine et le tissu historique s'en trouverait excessivement marqué ;
- considérant qu'il y aurait lieu d'adapter la composition générale de cette façade (éviter les portes-fenêtres, les terrasses avec garde-corps à barreaux, inverser les rapports de pleins et de vides, revoir le traitement vitré du rez-de-chaussée au profit d'un rythme plus soutenu qui distingue clairement les entrées des autres baies qui pourraient par exemple intégrer des allèges), afin d'assurer une meilleure intégration de cette architecture contemporaine en regard du contexte patrimonial ;
- considérant que le projet prévoit de maintenir et de rehausser la façade arrière et les deux murs mitoyens de l'Immeuble à front de rue du Vieux Marché aux Grains, que la façade arrière sera isolée par l'extérieur avec une surépaisseur d'environ 15 cm constituée par un enduit clair sur isolant, et que s'agissant d'une démolition/reconstruction complète la profondeur du bâtiment reconstruit déroge au titre I article 4 du RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3.00m le profil de l'immeuble voisin de droite, mais que le tracé du parcellaire et le contexte bâti existant (dont le maintien de la mitoyenneté) en limitent l'incidence sur le voisinage ;



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: 14/09/2021

- considérant que les vestiges de la première enceinte de la Ville de Bruxelles touchent les fondations arrières du bâtiment Vieux Marché aux Grains, 8 et il n'est pas impossible que celles-ci se développent plus haut encore; que des sondages ont également révélé des maçonneries anciennes au niveau des mitoyens classés du rez-de-chaussée dont certaines remontent au XVI^e siècle (Cf l'Evaluation patrimoniale et archéologique dans le cadre d'un projet urbanistique par la Direction archéologie d'Urban, datée du 21/01/2021) ;
- considérant pour ces raisons et en application de l'article 245 Cobat, il y a lieu de subordonner la délivrance du présent permis à la condition de permettre préalablement ou concomitamment à sa mise en œuvre, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- considérant qu'il y a également lieu sur cette base, de subordonner la délivrance du permis aux conditions particulières suivantes liées à la protection du patrimoine archéologique :
 - qu'il y a en effet lieu de prendre les précautions adéquates pour garantir la bonne conservation des structures classées en cours de chantier ;
 - qu'il y a également lieu d'intégrer tous les vestiges archéologiques à l'architecture du bâtiment et s'il y a lieu, de les rendre visibles pour les visiteurs de l'auberge. Le cas échéant, cela impliquera de revoir le traitement de la façade arrière donnant sur le patio ;
- considérant que l'immeuble reconstruit présente un rez-de-chaussée commercial largement ouvert sur l'espace public, que ce concept offre l'opportunité d'une participation active de l'auberge de jeunesse à son environnement direct et à l'activité de l'espace public, mais qu'il convient de veiller à l'équilibre des fonctions dans cette zone très commerçante du centre-ville ;
- considérant dès lors qu'il convient de proposer une proportion plus modérée de châssis ouvrants au rez-de-chaussée afin de limiter l'ouverture du commerce vers l'espace public dans le but de préserver du bruit et de l'animation les logements et lieux de séjour des locaux situés aux étages des bâtiments bordant la place ;
- considérant qu'il n'est prévu qu'un petit local vélo accessible depuis la rue de la Mâchoire, qu'il ne peut accueillir que quatre vélos, ce qui ne constitue pas un incitant à la pratique du vélo au sens large pour les déplacements urbains, et qu'il y a lieu de proposer l'aménagement d'un local de plus grande dimension ;
- considérant que l'accès aux étages est assuré par un volume dont l'émergence est visible en toiture, comme expliqué précédemment, que nonobstant les remarques précédentes sur le cabanon l'organisation spatiale des étages permet une bonne distribution des chambres sur les plateaux ;
- considérant que le volume de liaison construit au centre de la parcelle abrite les escaliers de secours auxquels sont adjoints des passerelles courant le long des façades arrière des deux immeubles, que ces éléments dérogent au titre l'article 4 du RRU, que ces circulations ne sont pas destinées à être utilisées en temps normal et qu'elles n'induisent pas de nuisance dans l'intérieur d'îlot ;
- considérant que l'ensemble des façades adressées vers l'intérieur de l'îlot y exercent un impact visuel non négligeable et qu'il y a lieu d'en améliorer la composition afin de les harmoniser avec leur environnement ;
- considérant que les nuisances sonores potentielles des équipements qui seraient installés en toiture devront répondre aux normes de bruit en vigueur en Région Bruxelloise, que ces normes ne sont pas applicables dans le cadre de la présente procédure et que les plaintes éventuelles devront le cas échéant être introduite auprès de l'organisme compétent (Bruxelles Environnement) ;
- considérant que l'utilisation du bien devra respecter la réglementation relative au code civil, laquelle traite notamment des dispositions spécifiques à prendre en matière de mitoyenneté et d'encastrement des équipements et structures dans ce type de maçonnerie afin de garantir des rapports de bon voisinage ;
- considérant que, vu l'exiguïté de la cour proposée, le projet ne tend pas à l'amélioration des qualités paysagères, minérales et végétales de l'intérieur d'îlot ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'agrandir la zone de cour et jardin et de proposer un aménagement plus qualitatif laissant davantage de place au végétal (plantations arbustives, plantes grimpantes...);
- considérant qu'il est prévu de creuser une cave en intérieur d'îlot de façon à relier les sous-sols des deux bâtiments existants afin d'en optimiser l'utilisation, et que par ailleurs la mise en valeur des vestiges archéologiques classés est facilitée par le dégagement de cet espace supplémentaire au sous-sol;
- considérant dès lors que les dérogations au titre I articles 12 et 13 du RRU quant à l'aménagement et l'imperméabilisation des zones de cours et jardin est autorisable;
- considérant que l'intégralité du bâtiment donnant sur la rue de la mâchoire est conservée, à l'exception des circulations verticales qui sont déplacées au centre de l'immeuble, et qu'il comportera 3/4 chambres par niveau;
- considérant que pour apporter de la lumière, de nouvelles baies sont créées dans la façade tournée vers le patio tandis que les baies existantes côté rue de la Mâchoire sont fortement adaptées;
- considérant que ces adaptations sont l'occasion de redonner une cohérence à la façade donnant sur la rue de la Mâchoire, comme l'immeuble voisin l'a fait dans le cadre du permis datant de 2002; que les nouvelles baies créées sont ainsi réalignées aux autres comme à l'origine (avant l'intégration d'un escalier) et restituées à l'identique des autres, en respectant les dimensions et formes de la baie en arc brisé, la disposition des briques de parement blanches en arc au-dessus des baies, les seuils de fenêtre en pierre bleue ... que les baies murées sont quant à elles réouvertes, que ce soit au rez-de-chaussée, 1er ou 2ème étage; que l'allège murée avec des blocs (type poroton) de la première baie à gauche, au rez-de-chaussée est refaite afin de remplacer les blocs par des briques identiques à celles de la façade (récupération des briques des baies murées aux étages);
- considérant qu'il y a lieu d'approuver les interventions visant à redonner une cohérence d'ensemble aux deux immeubles situés sur la rue de la Mâchoire classée;
- considérant que la restitution de cette cohérence est à étendre aux châssis qui devraient être adaptés au bâti ancien; que dans cet objectif, il y a lieu de renoncer au châssis en aluminium avec faux cintrage et aérateurs intégrés et d'opter pour des châssis plus qualitatifs avec profils à l'ancienne et divisions en T, respectant le cintrage des baies; que le même principe vaut pour la porte de secours qui devrait être prévue en bois avec allège plutôt qu'en aluminium entièrement vitrée;
- considérant qu'il y a lieu de souscrire à la remise en bon état et dans les règles de l'art donnant sur la rue de la Mâchoire, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer que le nettoyage de la façade se fasse selon un procédé non agressif et après des essais préalables et que la réfection des joints de briques se fasse avec du mortier à la chaux; qu'il y aura lieu d'apporter un soin particulier au ragréage des maçonneries nécessités par le réalignement des baies (respecter le jeu chromatique et réutiliser au maximum les matériaux récupérés lors des démontages), que de manière générale, les méthodes de restauration devront s'harmoniser à celles de la façade voisine, avec laquelle l'immeuble forme un ensemble cohérent (matériaux, cintrages, alignements, couleurs, ...);
- considérant que dans un même souci de cohérence avec l'immeuble voisin, il y a lieu d'accepter l'extension d'environ 10 m² est prévue en retrait au 3ème niveau de la rue de la Mâchoire, qu'en outre, compte tenu du peu de recul dans la ruelle, cette extension est pratiquement invisible depuis l'espace public et ne perturbera donc pas la lisibilité de la ruelle classée, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une couleur d'enduit plus en adéquation avec les couleurs de l'immeuble (gris plutôt que blanc);
- considérant qu'il y a également lieu de souscrire à la réouverture de la petite ruelle existante entre les bâtiments fermée par une porte en ferronnerie, qu'il y aura lieu de reprendre le dessin des grilles existantes ailleurs dans la rue de la Mâchoire pour la nouvelle grille prévue au rez-de-chaussée;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant de ce qui précède, que moyennant les modifications demandées, le projet est susceptible de s'accorder aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de modifier les plans en vue de répondre aux remarques de l'avis défavorable du SIAMU (réf. CP.1988.1205/10/HTM/cp) émis en date du 19/07/2021 ;
- de modifier les plans en vue de répondre à l'avis d'Access And Go du 04/07/2021 ;
- de limiter le gabarit de l'immeuble projeté à front de la rue du vieux marché aux grains à Rez+4 de manière à en assurer une meilleure intégration dans le contexte bâti
- de limiter la présence des équipements en toiture plate du bâtiment avant au strict minimum et de veiller à les implanter de façon qu'ils n'impactent pas le voisinage par leur présence visuelle ;
- d'adapter la composition générale de la façade principale du bâtiment rue Vieux Marché aux Grains (éviter les portes-fenêtres, les terrasses avec garde-corps à barreaux, inverser les rapports de pleins et de vides, revoir le traitement vitré du rez-de-chaussée au profit d'un rythme plus soutenu qui distingue clairement les entrées des autres baies qui pourraient par exemple intégrer des allèges), afin d'assurer une meilleure intégration de cette architecture contemporaine en regard du contexte patrimonial
- de proposer une proportion plus modérée de châssis ouvrants au rez-de-chaussée du bâtiment à front de la place du vieux marché au grain afin de limiter l'ouverture du commerce vers l'espace public dans le but de préserver du bruit et de l'animation les logements et lieux de séjour des locaux situés aux étages des bâtiments bordant la place
- d'améliorer la composition des façades adressées vers l'intérieur de l'îlot afin de les harmoniser avec leur environnement ;
- d'agrandir la zone de cour et jardin et en proposer un aménagement plus qualitatif laissant davantage de place au végétal (plantations arbustives, plantes grimpantes...) ;
- d'intégrer au permis la clause archéologique au sens de de l'article 245 du CoBAT,
- de garantir la préservation des structures classées en cours de chantier ;
- de garder la possibilité d'adapter le projet en fonction de la bonne conservation et de la mise en valeur de tous les vestiges archéologiques découverts lors des travaux ;
- pour l'immeuble arrière-rue de la mâchoire, procéder à une restauration qualitative de la façade à l'exemple de celle menée sur le bâtiment de droite et opter pour des menuiseries extérieures plus traditionnelle avec profils à l'ancienne et divisions en T, respectant le cintrage des baies ;
- d'aménager un local vélo de plus grande dimension susceptible d'encourager la pratique du vélo en milieu urbain ;

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

Considérant la situation des parcelles concernées sur le tracé de la première enceinte urbaine du 13^e siècle et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, Pentagone) – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A474/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Harmony Clinic - S.P.R.L.

Objet / Betreft: changer la destination d'un commerce en équipement (cabinet dentaire) et peindre une colonne en jaune (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement de destination d'un commerce en équipement (cabinet dentaire) et peindre un pilastre et une face latérale de la devanture en jaune ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble ;
- considérant que l'espace commercial accueillait auparavant un magasin d'optique ;
- considérant que celui-ci a été transformé en cabinet dentaire en 2013, sans permis d'urbanisme autorisant ce changement de destination ;
- considérant que le rez-de-chaussée, d'une superficie de plancher de 200m², est destiné à la salle d'attente, l'accueil, un laboratoire, un bureau, 6 cabinets de dentisterie et la radiologie ;
- considérant que le sous-sol, d'une superficie de plancher de 153m², est destiné quant à lui à des locaux accessoires : des locaux de stockage, une salle de détente, un vestiaire, une cuisine, des sanitaires et un local pour compresseur d'aspiration ;
- considérant que le bien est repris dans un liseré de noyau commercial au PRAS et que supprimer une affectation commerciale au profit d'un équipement compromet la continuité de ce liseré ;
- considérant que les liserés de noyaux commerciaux ont pour objectif de garantir une fonction d'animation ;



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: 14/09/2021

- considérant que le local à rue est la salle d'attente, uniquement accessible aux patients du cabinet et n'offrant donc pas l'attractivité d'un espace commercial ;
- considérant de plus, que l'activité des rez-de-chaussée sur cette portion du piétonnier est principalement dédiée aux commerces et établissements de type HoReCa ;
- considérant que le piétonnier est un axe stratégique à revaloriser ;
- considérant, de ce qui précède, que le changement de destination n'est pas acceptable, car l'affectation projetée ne répond pas aux prescriptions du liseré de noyau commercial du PRAS en ce qu'elle induit une rupture de la continuité commerciale ;
- considérant de plus, que la devanture actuelle, qui correspond à celle autorisée par le permis TP90569 en 1988, ne s'intègre pas à l'architecture de type haussmannien de l'immeuble ;
- considérant qu'une descente d'eau de pluie, probablement déviée fin des années 1930 pour permettre de relier les devantures des commerces des n°55 et n°57, traverse l'entièreté de la façade au-dessus du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'un larmier avec une frise de denticules a alors été supprimé ;
- considérant que le caisson blanc sur lequel est placé l'enseigne du cabinet (faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme A27/2020) dissimule probablement des éléments patrimoniaux, dont une partie du chapiteau du portique d'entrée vers les logements des étages ;
- considérant qu'une réflexion d'ensemble devrait être menée pour améliorer la qualité des devantures des rez-de-chaussée des n°51 à 55 (appartenant à la Régie Foncière de la Ville), et par là l'image commerciale du boulevard ;
- considérant que la demande vise aussi à modifier la teinte de la colonne présente dans la devanture ;
- considérant en effet, que celle-ci a été peinte en jaune, de même que le mur du sas devant l'entrée ;
- considérant que cette teinte ne s'harmonise pas à l'ensemble de la façade et qu'il y a lieu de repeindre les éléments verticaux en couleur « Pierre de France » ;
- 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: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A308/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de l'Association 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (LIBENS)

Objet / Betreft: Diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement, restaurer la façade avant à l'identique et transformer la façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

3

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- attendu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bâtiment concerné par cette demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il date de 1879 et qu'il forme un ensemble avec le bâtiment voisin (n°16) ;
- attendu que la présente demande vise la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements, la restauration de la façade avant à l'identique et la modification des baies arrières ; qu'un balcon est créé au 1er étage en façade arrière et que le jardin arrière est réaménagé ;
- attendu que la présente demande modifie la demande initiale qui visait la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logements, la restauration de la façade avant à l'identique et la transformation de la façade arrière par la modification des baies et la pose de crépis sur isolant ; l'extension du rez-de-chaussée, en s'alignant à l'annexe existante ;
- vu l'avis du SIAMU du 09/03/2021 référencé CP.1983.1853/17/APM/ac ; que l'avis est favorable moyennant certaines conditions ;
- considérant que le titre IV du RRU, concernant l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, ne s'applique pas à la présente demande étant donné qu'il s'agit d'une construction existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 207 §1. al4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
- vu l'avis favorable de la commission de concertation du 08/09/2020 pour la demande initiale, dont les conditions émises sont les suivantes:
 - respecter les conditions émises par le SIAMU en date du 24/09/2019 (réf. CP.1983.1853/15/APM/dd) et de porter une attention particulière au point 7 ;
 - restaurer les façades, et les châssis ;
 - les ferronneries devraient idéalement être restaurées et non rehaussées de lisse supérieure ;
 - choisir un enduit blanc et lisse pour la façade arrière ;
 - de dédensifier le nombre de logements et d'y intégrer : 1 appartement au rez-de-chaussée, 1 appartement au premier étage, et 1 duplex aux deuxième / troisième ;
 - garder les volumes des deux pièces principales intacts, ainsi que leurs décors et d'obtenir une rénovation beaucoup plus légère et respectueuse du patrimoine ;
 - localiser les salles de bains et WC dans les annexes arrière, ou, dans la petite pièce avant, pour les étages supérieurs ;
 - préserver et mieux mettre en valeur l'ensemble des décorations et menuiseries encore présentes : plafonds moulurés, lambris, cheminées de factures et matériaux variés (en marbre de la cave aux étages et en bois pour le 3e étage), portes et doubles portes en bois, etc ;
 - garder les planchers existants et travailler entre les gîtes (et éventuellement sur celles-ci et sous le plancher ancien avec un mince isolant / plaque RF) au niveau des planchers des premier et deuxième étage ;
 - étudier la nécessité d'établir un nouveau mur porteur ;
 - faire en sorte à ce que les entrées des appartements ne soient pas situées sous le palier de l'escalier ;
 - ne pas densifier l'intérieur d'îlot en agrandissant le rez-de-chaussée ;
 - d'aménager la moitié de la surface de la cours en surface perméable conformément au RRU ;
- vu la demande modifiée introduite le 19/03/2021 ;
- considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement de 3 unités de logements au lieu de 4 (proposées dans la demande initiale) ; qu'un logement une chambre est aménagé au RDC avec accès au jardin ; qu'un logement 2 chambres est aménagé au 1er étage ; qu'un duplex 3 chambres est aménagé au 2ème étage et étage sous combles ;
- considérant que de ce fait le plan est revu de manière à ce que les pièces d'eau et sanitaires se superposent dans la volumétrie annexe (en façade arrière) volume originellement prévu pour l'aménagement des pièces d'eau ; que seul le niveau sous combles prévoit l'aménagement des pièces d'eau intégrées dans le volume principal ;
- considérant que cet aménagement permet de rationaliser les techniques et les fonctions de manière à garantir la conservation des plafonds et des planchers ;
- considérant que l'aménagement prévu respecte la configuration des lieux et des pièces en enfilade, caractéristiques de l'architecture de l'époque ;
- considérant que dans la mesure du possible sont restaurés les plafonds moulurés, lambris, cheminées en marbre, menuiseries intérieures et chambranles ; que l'état de certains décors est néanmoins fort dégradé (les marbres des cheminées sont fissurés et certaines pièces disloquées voire disparues, les moulures des faux-plafonds doivent être reconstituées partiellement, les menuiseries intérieures et certaines baies d'origine ont été remplacées, les quincailleries des menuiseries intérieures n'existent plus) ;



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: 14/09/2021

- considérant que les planchers existants sont conservés dans une majorité des cas et suivant l'avis de l'ingénieur en stabilité ; qu'un isolant acoustique sera glissé entre les planchers existants ; que les planchers démolis des annexes seront remplacés par des nouveaux planchers en poutres et entrevous légers ; que l'ensemble des moulures existantes sont conservées.
- considérant que le plan des logements est revu dans son ensemble et que de ce fait aucune entrée n'est située dans cette version du projet sous le palier de l'escalier ;
- considérant que le mur porteur initialement prévu n'est plus nécessaire et de ce fait est abandonné dans le projet modifié ;
- considérant que la présente demande, en réponse aux conditions émises lors de la commission de concertation précédente est conforme au titre I du RRU, art. 13 : maintien d'une surface perméable. 50 % de la zone de cours et jardins est perméable de pleine terre ;
- considérant que la façade à rue est restaurée à l'identique :
 - l'ensemble du soubassement en pierre bleue, présentant des bossages, cordons et moulures est nettoyé ;
 - les menuiseries extérieures en bois existantes sont restaurées, exceptés pour les châssis des combles ;
 - les teintes choisies sont identiques aux teintes existantes ;
 - les garde-corps en fer forgé sont poncés et traités contre la rouille avant remise ne peinture ;
 - le choix de poser une lisse supérieure sur les garde-corps est abandonné ;
- considérant que le présent projet ne prévoit plus d'isolant en façade arrière, un nouvel enduit lisse de teinte très claire permettra de rendre à l'intérieur de l'îlot un intérêt et une esthétique perdue ;
- considérant que complémentaires sont effectuées les modifications suivantes des baies et menuiseries de la façade arrière qui sont caractérisées par un arc surbaissé, avec une menuiserie tripartite et une imposte fixe, (travée principale) :
 - les allèges du rez-de-chaussée et du premier étage sont démolies pour permettre l'accès aux extérieurs ;
 - les menuiseries en bois sont conservées quand leur état le permet ;
 - le cas échéant, les menuiseries sont reconstituées sur base des profilés des modèles relevés in situ ;
- considérant que pour les baies de la volumétrie annexe sont redessinées et de nouvelles menuiseries en bois y sont placées ; que cet aménagement est nécessaire afin de garantir que le niveau de plancher soit mis à niveau par rapport au niveau du plancher de la travée principale ;
- considérant que le profil de toiture ainsi que la charpente sont conservés et intégrés dans le logement du dernier étage ; que la couverture de toiture est complètement réfectionnée et isolée suivant la norme PEB en vigueur ;
- considérant que le volume du bâtiment reste inchangé ; que seul un balcon est ajouté au 1er étage en façade arrière ; que de ce fait la hauteur du garde corp dépasse la hauteur du volume de l'annexe voisine ; que de ce fait la demande déroge au titre I du RRU (art.6) ;
- considérant que sont relevées les dérogations suivantes au titre II RRU (titre 10 : éclairage naturel) :
 - RDC et R+1 - Séjour : SNE de 5.14 m² au lieu de 5.7 m² ;
 - R+1 - Chambre principale : SNE 3.14 m² au lieu de 3.34 m² ;
 - R+2 - Cuisine / salle à manger : SNE 3.21 m² au lieu de 5.3 m² ;
 - R+2 - Salon : SNE 2.41 m² au lieu de 4.34 m² ;
- considérant que ces dérogations sont négligeables pour le rez-de-chaussée et le 1er étage ; qu'elles sont plus importantes pour les espaces de vie du 2ème étage ; que néanmoins au vue de la configuration des lieux la meilleure solution possible a été proposée dans une optique de préservation du patrimoine que représente cet ensemble néoclassique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant qu'au regard de la réglementation en vigueur il s'agit d'unités rénovées simplement ; qu'une ventilation simple flux de type C+ est prévue ; qu'un chauffage et production d'eau chaude sanitaire individuels sont prévus par logement ;
- considérant que le projet modifié répond à l'ensemble des réserves émises lors de la commission de concertation du 24/09/2019 ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de respecter les conditions émises par le SIAMU en date du 09/03/2021 référencé CP.1983.1853/17/APM/ac.



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: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A306/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de l'Association 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (LIBENS)

Objet / Betreft: Diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements, restaurer la façade avant à l'identique et transformer la façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

4

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- attendu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bâtiment concerné par cette demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il date de 1879 et qu'il forme un ensemble avec le bâtiment voisin (n°14) ;
- attendu que la présente demande vise la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements, la restauration de la façade avant à l'identique et la modification des baies arrières ; qu'un balcon est (balcon) est créé au 1^{er} étage en façade arrière et que le jardin arrière est réaménagé ;
- attendu que la présente demande modifie la demande initiale qui visait la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logements, la restauration de la façade avant à l'identique et la transformation de la façade arrière par la modification des baies et la pose de crépis sur isolant ; l'extension du rez-de-chaussée, en s'alignant à l'annexe existante ;
- vu l'avis du SIAMU du 13/04/2021 référencé CP.1983.1853/18/APM/ac ; que l'avis est favorable moyennant certaines conditions ;
- considérant que le titre IV du RRU, concernant l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, ne s'applique pas à la présente demande étant donné qu'il s'agit d'une construction existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 207 §1. al4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
- vu l'avis favorable de la commission de concertation du 08/09/2020 pour la demande initiale, dont les conditions émises sont les suivantes :
 - respecter les conditions émises par le SIAMU en date du 23/09/2019 (réf. CP.1983.1853/16/APM/dd);
 - restaurer les façades et les châssis ;
 - les ferronneries devraient idéalement être restaurées et non rehaussées de lisse supérieure ;
 - choisir un enduit blanc et lisse pour la façade arrière ;
 - dédensifier le nombre de logements et d'y intégrer : 1 appartement au rez-de-chaussée, 1 appartement au premier étage, et 1 duplex aux deuxième / troisième ;
 - garder les volumes des deux pièces principales intacts, ainsi que leurs décors et d'obtenir une rénovation beaucoup plus légère et respectueuse du patrimoine ;
 - localiser les salles de bains et WC dans les annexes arrière, ou, dans la petite pièce avant, pour les étages supérieurs ;
 - préserver et mieux mettre en valeur l'ensemble des décorations et menuiseries encore présentes : plafonds moulurés, lambris, cheminées de factures et matériaux variés (en marbre de la cave aux étages et en bois pour le 3e étage), portes et doubles portes en bois, etc. ;
 - garder les planchers existants et travailler entre les gîtes (et éventuellement sur celles-ci et sous le plancher ancien avec un mince isolant / plaque RF) au niveau des planchers des premier et deuxième étage ;
 - étudier la nécessité d'établir un nouveau mur porteur ;
 - faire en sorte que les entrées des appartements ne soient pas situées sous le palier de l'escalier ;
 - maintenir les proportions et les caractéristiques des baies existantes en façade arrière ;
 - aménager la moitié de la surface de la cour en surface perméable conformément au RRU.
- vu la demande modifiée introduite le 19/03/2021 ;
- considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement de 3 unités de logements au lieu de 4 (proposées dans la demande initiale) ; qu'un logement une chambre est aménagé au RDC avec accès au jardin ; qu'un logement 2 chambres est aménagé au 1^{er} étage ; qu'un duplex 3 chambres est aménagé au 2^{ème} étage et étage sous combles ;
- considérant que de ce fait le plan est revu de manière à ce que les pièces d'eau et sanitaires se superposent dans la volumétrie annexe (en façade arrière) volume originellement prévu pour l'aménagement des pièces d'eau ; que seul le niveau sous combles prévoit l'aménagement des pièces d'eau intégrées dans le volume principal ;
- considérant que cet aménagement permet de rationaliser les techniques et les fonctions de manière à garantir la conservation des plafonds et des planchers ;
- considérant que l'aménagement prévue respecte la configuration des lieux avec pièces en enfilade, caractéristiques de l'architecture de l'époque ;
- considérant que dans la mesure du possible sont restaurés les plafonds moulurés, lambris, cheminées en marbre, menuiseries intérieures et chambranles ; que l'état de certains décors est néanmoins fort dégradé (les marbres des cheminées sont fissurés et certaines pièces disloquées voire disparues, les moulures des faux-plafonds doivent être reconstituées partiellement, les menuiseries intérieures et certaines baies d'origine ont été remplacées, les quincailleries des menuiseries intérieures n'existent plus) ;



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: 14/09/2021

- considérant que les planchers existants sont conservés dans une majorité des cas et suivant l'avis de l'ingénieur en stabilité ; qu'un isolant acoustique sera glissé entre les planchers existants ; que les planchers démolis des annexes seront remplacés par de nouveaux planchers en poutres et entrevous légers ; que l'ensemble des moulures existantes sont conservées.
- considérant que le plan des logements est revu dans son ensemble et que de ce fait aucune entrée n'est située dans cette version du projet sous le palier de l'escalier ;
- considérant que le mur porteur initialement prévu n'est plus nécessaire et de ce fait est abandonné dans le projet modifié ;
- considérant que la présente demande, en réponse aux conditions émises lors de la commission de concertation précédente est conforme au titre I du RRU, art. 13 : maintien d'une surface perméable. 50 % de la zone de cours et jardins est perméable de pleine terre ;
- considérant que la façade à rue est restaurée à l'identique :
 - l'ensemble du soubassement en pierre bleue, présentant des bossages, cordons et moulures est nettoyé ;
 - les menuiseries extérieures en bois existantes sont restaurées, exceptés pour les châssis des combles ;
 - les teintes choisies sont identiques aux teintes existantes ;
 - les garde-corps en fer forgé sont poncés et traités contre la rouille avant remise ne peinture ;
 - le choix de poser une lisse supérieure sur les garde-corps est abandonné ;
- considérant que la division des châssis des lucarnes en façade avant est modifiée ;
- considérant que le présent projet ne prévoit plus d'isolant en façade arrière, un nouvel enduit lisse de teinte très claire permettra de rendre à l'intérieur de l'îlot un intérêt et une esthétique perdue ;
- considérant que complémentaires sont effectuées les modifications suivantes des baies et menuiseries de la façade arrière qui sont caractérisées par un arc surbaissé, avec une menuiserie tripartite et une imposte fixe, (travée principale):
 - les allèges du rez-de-chaussée et du premier étage sont démolies pour permettre l'accès aux extérieurs ;
 - les menuiseries en bois sont conservées quand leur état le permet ;
 - le cas échéant, les menuiseries sont reconstituées sur base des profilés des modèles relevés in situ ;
- considérant que pour les baies de la volumétrie annexe sont redessinées et de nouvelles menuiseries en bois y sont placées ; que cet aménagement est nécessaire afin de garantir que le niveau de plancher soit mis à niveau par rapport au niveau du plancher de la travée principale ;
- considérant que le profil de toiture ainsi que la charpente sont conservés et intégrés dans le logement du dernier étage ; que la couverture de toiture est complètement réfectionnée et isolée suivant le norme PEB en vigueur ;
- considérant que le volume du bâtiment reste inchangé ; qu'une terrasse est aménagée sur le volume de l'annexe du RDC ; que de ce fait la hauteur du garde corp déroge au titre I du RRU (art.6) ;
- considérant que sont relevées les dérogations suivantes au titre II RRU (titre 10 : éclairage naturel) :
 - RDC et R+1 – Séjour / Salle à manger : SNE de 5.82 m² au lieu de 10.06 m² ;
 - R+1 – Séjour/ Cuisine/ Salle à manger : SNE 5.14 m² au lieu de 5.7 m² ;
 - R+2 - Cuisine / salle à manger : SNE 3.21 m² au lieu de 5.2 m² ;
 - R+2 – Salon : SNE 2.41 m² au lieu de 4 m² ;
- considérant que ces dérogations sont négligeables en ce qui concerne les espaces de vie du 1^{er} étage ; qu'elles sont plus importantes pour le reste des espaces habitables ; que néanmoins au vue de la configuration des lieux la meilleure solution possible a été proposée dans une optique de préservation du patrimoine que représente cet ensemble néoclassique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant qu'au regard de la réglementation en vigueur il s'agit d'unités rénovées simplement ; qu'une ventilation simple flux de type C+ est prévue ; qu'un chauffage et production d'eau chaude sanitaire individuels sont prévus par logement ;
- considérant que le projet modifié répond à l'ensemble des réserves émises lors de la commission de concertation du 24/09/2019 ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de respecter les conditions émises par le SIAMU en date du 09/03/2021 référencé CP.1983.1853/17/APM/ac ;
- de préciser l'aménagement des lucarnes et de maintenir la division des châssis : en trois avec impostes et profilés fins.



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: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C250/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Croix de Fer 64 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Arnaud Legrelle

Objet / Betreft: démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble de 3 niveaux pour y aménager 3 logements avec terrasses (2 app. 1 ch. et 1 duplex 2 ch.)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 12/03/2019 et visant à supprimer la toiture à versants et rehausser l'immeuble de 4 niveaux pour y aménager 3 logements (2 app. 1 ch. et 1 duplex 2 ch.) ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2020 au 8/09/2020 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur le gabarit important de la nouvelle rehausse et la perte d'ensoleillement et de vue qu'elle génère sur le bâtiment arrière ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande en date du 30/09/2020 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis ;
- considérant que la parcelle est composée d'un bâtiment principal (rez-de-chaussée et 3 étages surmontés d'une toiture à versants) et d'un arrière-bâtiment (rez-de-chaussée et 1 étage avec une toiture à un versant) ;
- considérant que les renseignements urbanistiques datés du 5/11/2013 ont confirmé l'occupation du rez-de-chaussée en un commerce et les étages en 4 logements pour le bâtiment principal et l'existence d'un atelier dans le bâtiment arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant que la demande porte uniquement sur le niveau sous toiture existant du bien à front de rue ;
- considérant que le projet initial prévoyait de démolir cette toiture pour construire 4 niveaux avec une toiture plate et aménager 3 logements répartis comme suit :
 - 4ème étage : 1 app. 2 ch. ;
 - 5ème étage : 1 app. 2 ch. ;
 - 6ème et 7ème étages : 1 duplex 3 ch. ;
- considérant que la rehausse prévue initialement dérogeait au R.R.U. titre I art. 6 relatif à la toiture d'une construction en mitoyenneté, en ce qu'elle dépassait le voisin droit qui est le plus bas d'une hauteur variable allant jusqu'à 8.5m (max. 3m) ;
- considérant que le projet initial dérogeait également au R.R.U., titre I, art. 6 relatif aux éléments techniques, en ce qu'il prévoyait l'installation de 2 terrasses aux 4ème et 7ème étages ;
- considérant que la volumétrie projetée initialement générerait une rehausse considérable du mur mitoyen droit ;
- considérant qu'elle ne prenait pas suffisamment compte du gabarit du voisin le plus bas de droite et créait ainsi un écart important de volumétrie entre ce dernier et le projet ;
- considérant de plus, que cette rehausse était accentuée par l'ajout, du côté gauche de l'immeuble, d'une extension à l'arrière sur les 4 derniers niveaux, débordant de 2.5m de la façade arrière ;
- considérant qu'elle aurait un impact considérable sur l'ensoleillement et la vue du bâtiment arrière déjà bien enclavé entre différents murs mitoyens ;
- considérant qu'au point de vue structurel, les plans ne faisaient pas mention d'une éventuelle intervention aux étages inférieurs pour renforcer le bâtiment existant, vu l'ampleur de la volumétrie projetée ;
- considérant le manque de cohérence et de proportion vis-à-vis du bâti existant dû au traitement de ce dernier comme un piédestal destiné à accueillir l'intervention projetée ;
- considérant qu'au point de vue esthétique, le projet initial visait à supprimer la corniche d'origine, à traiter la façade de la rehausse projetée en enduit sur isolant, munie de grands châssis horizontaux en aluminium de ton gris, à remplacer les châssis existants des étages par des fenêtres en aluminium également et à appliquer un enduit de teinte grise sur la façade existante ;
- considérant que la suppression de la corniche existante n'était pas justifiée ;
- considérant en effet, qu'elle est en bon état de conservation, fait partie intégrante du caractère architectural de l'immeuble et forme avec les corniches des bâtiments voisins du côté droit un ensemble cohérent par leur forme d'origine et soignée et par leur alignement variable renforçant la perspective de ce tronçon de rue ;
- considérant que l'enduit sur isolant projeté initialement aurait pour conséquence de ne pas trop résister au vieillissement à long terme ;
- considérant que le projet dénaturait l'aspect de la façade existante, en supprimant sa corniche d'origine et en prévoyant des châssis s'écartant du matériau, de la modénature et des profils de mouluration d'origine ;
- considérant qu'au niveau des terrasses prévues initialement, la 1^{ère} située au 4^{ème} étage, était aménagée sur la largeur totale de la façade et la 2^{ème} terrasse au 7^{ème} étage occupait la superficie du retrait latéral entre le nouveau volume et le voisin droit ;
- considérant que la terrasse du 7^{ème} étage ne respectait pas un retrait minimal vis-à-vis du voisin droit et était contraire aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur la propriété voisine côté mitoyen droit ;
- considérant ce qui précède, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6§1 (toiture d'une construction en mitoyenneté) et art. 6§3 (éléments techniques), n'ont pas été accordées par la commission de concertation 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: 14/09/2021

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 29/03/2021 et le 12/04/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié vise à diminuer de 0.95m la hauteur de la rehausse et à réduire la profondeur de l'extension projetée à l'arrière, à retravailler la composition de la rehausse avec un jeu de retrait en façade avant pour y aménager des terrasses et un jeu de matériaux et de forme de toiture (en pente et plate) ;
- considérant que le projet modifié passe d'une rehausse de 4 niveaux à 3 niveaux dont le dernier est conçu en double hauteur pour accueillir une mezzanine ;
- considérant que le nombre de logements projetés correspond à la demande initiale, que seul l'aménagement et le nombre de chambre sont modifiés ;
- considérant que la nouvelle répartition des logements est prévue comme suit :
 - 4^{ème} étage : 1 app. 1 ch. ;
 - 5^{ème} étage : 1 app. 1 ch. ;
 - 6^{ème} et mezzanine : 1 duplex 2 ch. ;
- considérant qu'au niveau du gabarit, le bien se situe entre l'immeuble de gauche, composé de 7 étages sur rez-de-chaussée et une toiture plate et l'immeuble de droite, inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et composé d'un rez-de-chaussée, de 3 étages et d'une toiture à versants ;
- considérant que le projet modifié maintient la rehausse du bâtiment, mais la retravaille de manière à supprimer la dérogation à l'art. 6§1 du titre I du R.R.U. qu'impliquait la demande initiale ;
- considérant que cette rehausse projetée est conçue comme suit : le 4^{ème} étage suit l'alignement et le traitement de la façade existante, surmonté d'une corniche réalisée à l'identique ; le 5^{ème} étage suit également le front de bâtisse, cependant il est traité en panneaux de zinc en gris anthracite ; le 6^{ème} étage est en toiture en pente à l'avant et en toiture plate avec une partie en pente à l'arrière ;
- considérant que le 4^{ème} et le 5^{ème} étage suivent l'alignement de la façade existante sauf à des endroits ponctuels où des retraits sont créés pour y aménager 2 terrasses avec garde-corps en verre, implantés dans la continuité de la façade ;
- considérant que la corniche d'origine est supprimée, laissant place à une nouvelle corniche réalisée à l'identique de l'existante au-dessus du 4^{ème} étage projeté ;
- considérant qu'il est regrettable de ne pas maintenir et rénover la corniche existante ;
- considérant que la hauteur du faîte de la toiture est variable dans le projet modifié : il est plus haut du côté mitoyen gauche et est plus bas du côté mitoyen droit qui est le plus bas, afin de ne pas dépasser le profil de ce dernier de plus de 3m ;
- considérant que la nouvelle rehausse présente différents registres, formes et matériaux ; que le langage architectural adopté est chargé et génère une rupture stylistique entre le volume ajouté et le caractère esthétique bien présent de la façade existante ;
- considérant que le projet ne tient pas suffisamment compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble existant de par ses proportions et divisions ;
- considérant de plus, bien que le projet modifié diminue la hauteur de la rehausse de 0.95m par rapport au projet initial, sa volumétrie et son programme restent conséquents et en disconvenance avec le bâti existant et le voisin de droite ;
- considérant que l'impact de cette volumétrie est aggravé par l'ajout d'une extension en porte-à-faux aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, dépassant la façade arrière de 1m ;
- considérant que le principe d'une extension à l'arrière dans le projet initial et modifié générerait une densification de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le bâtiment arrière se situe à 4.28m de la façade arrière du bâtiment principal ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

- considérant que l'extension en hauteur et en profondeur du bâtiment principal aurait un impact non négligeable sur l'ensoleillement et la vue du bâtiment arrière déjà bien enclavé entre différents murs mitoyens ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le gabarit ainsi que le programme et la densité de l'immeuble ;
- considérant qu'au niveau des terrasses projetées, même si elles s'inscrivent dans le volume bâti, elles dénaturent les caractéristiques de la toiture à versants ;
- considérant que leur implantation nuit à la lecture et la cohérence de la façade avant ;
- considérant que les bâtiments voisins de gauche présentent une succession de toitures à versants classique, s'apparentant à une composition traditionnelle bruxelloise ;
- considérant que le percement de terrasses rentrantes dans le profil de toiture interrompt en conséquence cette continuité de perspective et cette cohérence de rythme et de style présente entre les différents bâtiments anciens de la rue ;
- considérant que des espaces extérieurs en façade arrière pourraient être acceptables, dans le respect des réglementations urbanistiques en vigueur ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art. 10 relatif aux normes d'habitabilité, en ce que l'éclairage naturel du séjour avec sa cuisine ouverte au 4^{ème} étage est inférieur à 1/5^{ème} de la superficie du plancher ;
- considérant que la pièce concernée par la dérogation se situe dans la rehausse projetée, dont son gabarit et son implantation sont à revoir ;
- considérant de plus, que les normes d'habitabilité pour des logements dans une nouvelle construction sont à respecter ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art. 10 n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J566/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Jardin des Olives, du coté droit du n°6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: installer un urinoir public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

6 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 :

Contexte :

- considérant que la demande se situe en réseau viaire zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et en réseaux viaire ;
- considérant que la demande se situe à proximité de plusieurs zones de protection des biens classés suivants :
 - zones de protection d'ensembles de maisons traditionnelles ;
 - l'église Notre-Dame du Bon -Secours, classée par Arrêté Royal du 05/03/1936 ;
- considérant que la demande se situe en noyau d'identité locale, et zone de revitalisation urbaine 2016 et dans un axe de développement économique sur la carte n°8 « Projet de ville » au plan régional de développement durable PRDD ;
- considérant que la rue jardin aux olives est une voirie communale piétonne ;
- vu la demande de permis d'urbanisme introduite en date du 12/02/2021 dont l'objet vise à l'installation d'une toilette publique, actuellement en cours d'instruction ;

Objet :

- considérant que la demande vise à l'installation d'un urinoir public ;



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: 14/09/2021

Procédure :

- considérant que la demande est soumise à l'avis de commission de concertation pour le motif suivant :
 - En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci.
- considérant l'article 102 du CoBAT relatif au permis à durée limitée ; que le délai de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur le permis ; que le permis ne peut être prorogé ; qu'au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ;
- considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée ; que son article 1 mentionne au point 11 que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans ;
- vu l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et des sites du 16/07/2021 (Réf. CRMS : AA/AH/EVR30004_673_PU_BonPasteur) ; et qu'il est défavorable ;
- considérant que la présente demande est soumise à permis d'urbanisme vu qu'elle se situe à moins de 10 mètres d'un bien protégé ;

Situation existante et projetée :

- considérant que l'objet de la demande vise à installer un urinoir public en espace public, contre le mur de l'église classée Notre-Dame du Bon-Secours, et de supprimer les 3 arceaux vélos ;
- considérant qu'actuellement, le pan de mur présente des traces d'urine sauvage ; qu'à cet effet, l'installation d'un urinoir pourrait être une solution pour pallier à ce problème ;
- considérant que le modèle de l'urinoir est de type « uri-trottoir Pinte XL » ; qu'il s'agit d'une vespasienne sèche de forme rectangulaire en aluminium dont la partie supérieure est équipée d'une jardinière peinte en gris (RAL 7016) ;
- considérant que cette installation sanitaire ne dépasse pas les 1m² et qu'elle est maintenue au sol par des platines de fixation et de goujons d'ancrage ;
- considérant que la présente demande concerne un urinoir ne nécessitant pas de raccords à l'égout ; que la Ville de Bruxelles s'engage à le vidanger régulièrement et le nettoyer 2 fois par jour ;
- considérant que dans son programme de politique générale la Ville de Bruxelles mène une campagne contre l'urine sauvage ;

Objectifs et motivations :

- considérant que les objectifs du projet sont :
 - agrandir le réseau d'installations sanitaires pour le public ;
 - réduire la présence d'urine sauvage dans certains lieux identifiés de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que le nouvel édicule est projeté dans le cadre d'une politique contre l'urine sauvage qui a été annoncé par la ville de Bruxelles dans son programme de politique générale 2018-2024, qu'à cette fin, elle souhaite agrandir son réseau de toilettes et d'urinoirs publics sur base d'un inventaire des points noirs d'urine sauvage ;
- considérant qu'un appel a également été lancé en février 2021 vers les commerçants et le secteur HoReCa afin que certains établissements puissent mettre leurs toilettes gratuitement à disposition du grand public ; et qu'en contrepartie, la Ville de Bruxelles leur attribuera une prime destinée à couvrir l'utilisation et le nettoyage de celles-ci ;
- considérant qu'afin de garantir l'utilisation et la visibilité optimale de ces infrastructures, les implantations sont définies à proximité des passages importants du centre-ville ;



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: 14/09/2021

- considérant cependant, la présente demande ne s'intègre pas correctement au cadre urbain et nuit à la qualité et l'appropriation du paysage ;
- considérant que l'implantation de l'urinoir altère la qualité du paysage urbain et impacte négativement le monument classé de l'église Notre-Dame du Bon Secours, d'autant plus qu'elle représente une étape pour les pèlerins du chemin de Saint-Jacques de Compostelle ; que cette demande est de nature à changer les vues depuis et vers le site classé ;
- considérant que l'urinoir ne s'implante pas bien dans le contexte de cette rue, et qu'il est très visible depuis les rues convergentes et face aux terrasses de restaurants malgré son aspect sobre et épuré ; que dès lors il y a lieu de le placer à un endroit plus adéquat à l'abris des regards ;
- considérant que le projet prévoit également de supprimer 3 arceaux vélos au profit de l'urinoir ; que cette demande n'est pas conforme aux objectifs du P.R.D.D. en ce qu'il supprime du stationnement vélo en voirie dans un centre urbain dense avec de nombreux commerces ;
- considérant que de plus, une toilette publique est prévue à la place du Fontainas, à moins de 150 mètres de la présente demande ; qu'une toilette publique est plus inclusive et que dès lors, la présente demande multiplie le mobilier urbain et serait superfétatoire ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de 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: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A762/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Antwerpselaan 8 - 10 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Dyls Construct - B.V.B.A.

Objet / Betreft: afbreken van 3 gebouwen en heropbouwen van een gebouw met 51 woningen en een handel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 de aanbeveling van het College van 17/06/2021 betreffende studentenwoningen;
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in een 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 Antwerpselaan een gewestweg is;
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 12/07/2019, en strekkende tot het afbreken van 3 gebouwen en heropbouwen van een gebouw met 71 studentenwoningen en een handel;
- gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 05/03/2020 tot 15/03/2020 en van 22/06/2020 tot 25/06/2020 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 5 (hoogte van de voorgevel), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
- overwegende dat het openbaar onderzoek in 2 tijden is verlopen daar de termijnen opgeheven werden van 16/03/2020 tot 15/06/2020 als gevolg van de sanitaire maatregelen opgelegd in het kader van de coronacrisis, in toepassing van het volmachtbesluit (nr. 2020/001);



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: 14/09/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek 12 reacties uitlokte, betreffende voornamelijk het hoge aantal type studentenwoningen al aanwezig in de buurt, het gebrek aan gezinswoningen voor huisvesting op lange termijn, de impact op de aangrenzende percelen (gabarit, terrassen, ...);
- gelet op het eenparig advies van de overlegcommissie van 08/07/2020 op de oorspronkelijke aanvraag, dat luidt als volgt: "De overlegcommissie is niet bevoegd om een advies uit te brengen aangezien het project onderhevig is aan een effectenverslag omdat de drempel van 2.500m² woning overschreden is.";
- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 11/03/2021 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (B.W.R.O.);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag het afbreken van 3 gebouwen en heropbouwen van een gebouw met 51 woningen en een handel betreft;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak voorziet van 3 aanpalende gebouwen gelegen aan de Antwerpselaan nrs. 8, 9 en 10, waarvan nrs. 8 en 9 opgenomen zijn op de inventaris;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag een nieuwbouw voorzag met 2.560m² huisvesting (71 studentenwoningen) en 137m² handel (snack);
- overwegende dat de studentenwoningen gelegen waren in het hoofdgebouw (67 eenheden) en de achterbouw (4 eenheden);
- overwegende dat de individuele studentenwoningen elk een totale oppervlakte hadden tussen 23m² en 35m², dat ze een bewoonbaar lokaal hadden van minstens 18m² en voorzien waren van een keuken en een sanitair lokaal (douche, wc, lavabo);
- overwegende dat er één gemeenschappelijke ruimte van 27m² in de kelder was voorzien;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag niet beantwoordde aan de Collegeaanbevelingen omdat deze gemeenschappelijke ruimte te klein was in verhouding tot het aantal studenten en er bovendien geen conciërgerie was voorzien;
- overwegende dat er 5 woningen in de kelder, rond de binnentuin, voorzien waren (3 eenheden in het hoofdgebouw en 2 eenheden in de achterbouw);
- overwegende echter dat het niveau van de binnentuin te diep was in verhouding tot de afstand tussen de gebouwen om de kwaliteit van deze woningen op die plaats te kunnen garanderen (o.a. bezonning);
- overwegende dat er gemeenschappelijke- en dienstlokalen voorzien waren in de kelder (een fietsenberging (71 plaatsen) met mogelijkheid tot deelfietsen en een schoonmaakberging) en op het gelijkvloers (een afvalruimte);
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel VIII art. 6 (parkeerplaatsen voor woningen) omdat er geen parkeerplaatsen voorzien waren;
- overwegende dat de handel, gelegen aan de straatzijde op het niveau gelijkvloers en de kelder, een koffiezaak (snack) was, die door de studenten gebruikt kon worden als ontmoetings- en studieruimte;
- overwegende dat de handel een capaciteit had van 65 plaatsen en voorzien was van een keuken met een dampkap die via een schouw uitmondde boven op het plat dak van het hoofdgebouw;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag een nieuwbouw voorziet met 2.482m² huisvesting (51 woningen) en 102m² handel;
- overwegende dat de 51 woningen (2 app. 2 k., 11 app. 1 k., 38 studio's) als volgt zijn verdeeld over de gebouwen:
 - op het gelijkvloers: 4 studio's in het hoofdgebouw, 2 studio's in de achterbouw,
 - op de 1^{ste} verdieping: 10 studio's,
 - op de 2^{de} verdieping: 6 studio's, 2 appartementen met 1 slaapkamer,
 - op de 3^{de} verdieping: 6 studio's, 2 appartementen met 1 slaapkamer,
 - op de 4^{de} verdieping: 4 studio's, 3 appartementen met 1 slaapkamer,
 - op de 5^{de} verdieping: 5 studio's, 1 appartement met 1 slaapkamer, 1 appartement met 2 slaapkamers,



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: 14/09/2021

- op de 6^{de} verdieping: 1 studio, 3 appartementen met 1 slaapkamer, 1 appartement met 2 slaapkamers;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen van de appartementen op de 2^{de}, 3^{de}, 4^{de}, 5^{de} en 6^{de} verdieping onvoldoende is;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is voor een nieuwbouw;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat de woningen die gelegen zijn aan de achtergevel, allemaal beschikken over een eigen terras;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de woningen beantwoorden aan de actuele normen van comfort;
- overwegende dat er gemeenschappelijke- en dienstlokalen voorzien zijn in de kelder (een fietsenberging van 58 plaatsen met mogelijkheid tot deelfietsen, een berging voor tweewielers en kinderwagens en een schoonmaakberging) en op het gelijkvloers (een afvalruimte);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel VIII art. 6 (parkeerplaatsen voor woningen) omdat er geen parkeerplaatsen voorzien zijn;
- overwegende dat de afwezigheid van parkeerplaatsen kan toegelaten worden omwille van de ligging van het project in het stadscentrum en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel VIII art. 6 (parkeerplaatsen voor woningen) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de handel is gesitueerd op het niveau van de kelder (hoofd- en achterbouw) en op het niveau van het gelijkvloers (aan de straatzijde);
- overwegende dat deze handel rond de gemeenschappelijke binnentuin op het kelderniveau is gelegen;
- overwegende dat, gezien de aanvraag de bouw van een woongebouw voorziet, deze onderhevig zal zijn aan stedenbouwkundige lasten;
- overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zal zijn aan de vloeroppervlakte van de woningen (2.482m²);
- overwegende dat in de oorspronkelijke aanvraag het nieuwe hoofdgebouw aan de straat een bouwprofiel had van een kelder, een gelijkvloers en 6 verdiepingen met plat dak en een bouwdiepte had van 17,40m (16,70m gebouw + 0,70m terrassen);
- overwegende dat het plat dak van het hoofdgebouw werd aangelegd als extensief groen dak (+/- 330m²);
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de voorziene bouwdiepte meer dan 3m dieper was dan het mandelig profiel van het naastliggend bouwwerk rechts op de 6^{de} verdieping;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak) omdat de voorziene bouwhoogte hoger was dan het hoogste mandelig dakprofiel van de referantie-bouwwerken;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag ook afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak technische elementen) omdat de liftuitloop 34cm boven het dak uitstak;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) omdat de straatgevel 1,31m hoger was dan de hoogste referentiehoogte;
- overwegende dat er tussen de assen 9 en 10 op de bovenste verdieping een kleine terugsprong van het gevelvlak was voorzien, dat ingericht werd als terras;
- overwegende dat de straatgevel was opgebouwd in gevelmetselwerk (in wildverband, grijs genuanceerd) met een plint in natuursteen (groen-grijs genuanceerd) en spekbanden, balkons en luifel in zichtbeton (lichtgrijs) en het buitenschrijnwerk was gerealiseerd in aluminium (donkerolijfgroen);



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: 14/09/2021

- overwegende dat er aan de straatgevel boven elke verdieping horizontale elementen in uitsprong waren voorzien (maximaal 1m);
- overwegende dat de nieuwe achterbouw een bouwprofiel had van een kelder en een gelijkvloers met plat dak, en een bouwdiepte had van 6m;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de voorziene bouwdiepte dieper was dan driekwart van de terreindiepte;
- overwegende dat het plat dak van de achterbouw werd aangelegd als semi-intensief groen dak (+/- 48m²);
- overwegende dat in de bestaande toestand het perceel volledig is bebouwd en het project ruimte vrijmaakt in het binnenhuizenblok;
- overwegende namelijk dat er tussen het hoofdgebouw en de achterbouw op kelderniveau een binnentuin werd voorzien over een bouwdiepte van 8m, die werd aangelegd als intensief groen dak;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag het voorziene bouwprofiel van het hoofdgebouw (kelder, gelijkvloers en 6 verdiepingen met plat dak) is behouden;
- overwegende dat de totale bouwdiepte ter hoogte van de terrassen licht is vergroot tot 17,95m (16,70m gebouw + 1,25m terrassen);
- overwegende dat het plat dak van het hoofdgebouw nog steeds is aangelegd als extensief groen dak (+/-330m²);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de voorziene bouwdiepte meer dan 3m dieper is dan het mandelig profiel van het naastliggend bouwwerk rechts op de 6^{de} verdieping;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat de voorziene bouwhoogte hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel van de referentie-bouwwerken;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de liftuitloop 34cm boven het dak uitsteekt;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) omdat de straatgevel 1,31m hoger is dan de hoogste referentiehoogte;
- overwegende dat er tussen de assen 9 en 10 op de bovenste verdieping nog steeds een kleine terugsprong van het gevelvlak is voorzien, dat ingericht wordt als terras;
- overwegende dat de straatgevel nog steeds is opgebouwd in gevelmetselwerk (in wildverband, grijs genuanceerd) met een plint in natuursteen (groen-grijs genuanceerd) en spekbanden, balkons en luifel in zichtbeton (lichtgrijs) en het buitenschrijnwerk is gerealiseerd in aluminium (donkerolijfgroen);
- overwegende dat er aan de straatgevel boven elke verdieping nog steeds horizontale elementen in uitsprong zijn voorzien (maximaal 1m);
- overwegende dat de nieuwe achterbouw nog steeds een bouwprofiel heeft van een kelder en een gelijkvloers met plat dak;
- overwegende dat de bouwdiepte op het gelijkvloers nog steeds 6m bedraagt maar dat op het niveau van de kelder (binnentuin) aan de rechterzijde over de volledige perceelsdiepte is bebouwd;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de voorziene bouwdiepte dieper is dan driekwart van de terreindiepte;
- overwegende dat het plat dak van de achterbouw, ter hoogte van de 1^{ste} verdieping, nog steeds wordt aangelegd als semi-intensief groen dak (+/-48m²), en dat bovendien het plat dak ter hoogte van het gelijkvloers (uitgebreid volume) ook wordt aangelegd als semi-intensief groen dak (+/-24m²);
- overwegende dat in de bestaande toestand het perceel volledig is bebouwd en het project ruimte vrijmaakt in het binnenhuizenblok;
- overwegende dat er tussen het hoofdgebouw en de achterbouw op kelderniveau nog steeds een binnentuin wordt voorzien over een bouwdiepte van 8m, die wordt aangelegd als intensief groen dak;
- overwegende dat de breedte van deze binnentuin is verminderd ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag;



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: 14/09/2021

- overwegende dat de binnentuin wordt aangelegd met een grondpakket van min. 50cm tot 1m, voor het plaatsen van een boom;
- overwegende dat er in de kelder een regenwaterput van 20.000 liter is voorzien (hergebruik op toiletten en binnentuin);
- overwegende dat de voorziene nieuwbouw zich voldoende in de omgeving integreert;
- overwegende dat het project voldoende rekening houdt met de bestaande context en met de omvang, de hoogte en de densiteit van de bestaande bebouwing;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), art. 5 (voorgevel), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- in alle bewoonbare lokalen de minimumnorm voor de natuurlijke verlichting te respecteren in overeenstemming met de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting);
- de binnentuin niet te gebruiken voor handelsdoeleinden;
- de aanbevelingen van het College van 17/06/2021 betreffende studentenwoningen na te leven;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), art. 5 (voorgevel), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) en Titel VIII art. 6 (parkeerplaatsen voor woningen) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

Gelet op het artikel 245 van het BWRO betreffende de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning die kan worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden die verbonden zijn aan de bescherming van het archeologisch erfgoed;

Overwegende de ligging van de betrokken percelen binnen het bereik van de vooruitgeschoven versterkingen van de 2de stadsomwalling, daterend uit de 16de-18de eeuw (Atlas van de archeologische ondergrond van het gewest Brussel, vol. 24 – Laken: site 77; <https://gis.urban.brussels> > Monumenten en Landschappen > Archeologisch Erfgoed);

Zal de vergunninghouder aan het aan het Departement Archeologisch Erfgoed van de Directie Cultureel Erfgoed de organisatie toelaten van een archeologische begeleiding van de werken die, indien nodig, aangevuld worden met eventuele complementaire archeologische opgravingen (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02/432.84.13; archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V419/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vleurgat 118 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Federico Gilardoni Mojana

Objet / Betreft: Diviser une maison unifamiliale en 5 appartements, remplacer la toiture à versants par une toiture à mansardes avec 3 lucarnes et placer une terrasse au-dessus de l'annexe arrière au niveau des combles (travaux partiellement déjà réalisés);

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional, et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que, hormis certains travaux de structure prévus au niveau du studio du sous-sol, le reste des travaux a déjà été réalisé ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu la demande initiale, introduite le 24/04/2019 et visant à subdiviser une maison unifamiliale en 6 appartements, remplacer les châssis en bois peints en blanc en façade avant par des châssis en PVC blanc, remplacer la toiture à versants par une toiture à mansardes avec 3 lucarnes et placer une terrasse au-dessus de l'annexe arrière au niveau des combles (travaux déjà réalisés);
- considérant que la demande initiale concernait la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 6 logements (4 appartements 2 chambres et 2 studios ;
- considérant qu'au vu du dernier permis d'urbanisme délivré en date du 14/06/1985 pour installer une salle de bain, les lieux étaient, encore à l'époque, affectés en maison unifamiliale ;
- considérant que l'historique des compteurs nous apprend que plusieurs compteurs semblent avoir été installés en 1992 (mais que vraisemblablement, il n'y en avait qu'un auparavant) ;



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: 14/09/2021

- considérant que l'historique des chefs de ménage domiciliés à l'adresse nous apprend que ce n'est qu'en 1996 que le nombre d'unités de logements semble être passée à 6 de manière effective ;
- considérant que, depuis l'ordonnance du 29/08/1991 organique de la planification et de l'urbanisme, un permis est nécessaire pour toute modification du nombre de logements si sont effectués, dans l'immeuble, des travaux de transformation autres que de conservation ou d'entretien (article 84 § 1-2° OOPU) et autres que le placement d'équipements sanitaires, de chauffage ... etc (article 2,2° de l'arrêté de 1996) ;
- considérant que des travaux de structure ont également été réalisés à cette époque à divers niveaux ainsi que la réalisation d'une extension au sous-sol et la réalisation d'une terrasse en toiture ;
- considérant que, depuis le 01/12/1993, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23/11/1993, un permis d'urbanisme est nécessaire en cas de modification du nombre de logements au seul motif de la modification de l'utilisation de fait ou de la destination ;
- considérant dès lors qu'il s'agissait, déjà à l'époque, de travaux soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant que dans la situation de fait, la répartition des logements a été modifiée comme suit : un studio en cave mono-orienté vers le jardin, un appartement 2 chambres répartis sur le rez-de-chaussée et le sous-sol côté rue et disposant d'une terrasse et d'un accès au jardin, un appartement 2 chambres au 1^{er} étage, un appartement 2 chambres au 2^{ème} étage, un studio mono-orienté au 3^{ème} étage arrière, un appartement 2 chambres avec terrasse réparti sur le 3^{ème} étage avant et les combles ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'aide médicale urgente (S.I.A.M.U.) du 19/06/2019 (ref : T.1985.0874/3/APM/ac) sur la demande initiale ;
- considérant que, suite aux conditions de cet avis, le projet devait être adapté, notamment en ce qui concerne la ventilation du local compteur ;
- vu l'enquête publique sur la demande initiale qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (terrasse du dernier étage)
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (profil de toiture modifié) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique sur la demande initiale ;
- vu l'avis unanime (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme) de la commission de concertation du 27/10/2020 émit sur la demande initiale et libellé comme suit :
« avis favorable à condition :
a) supprimer l'unité de logement indépendante située au sous-sol;
b) réaffecter le sous-sol en espaces de rangements privatifs et/ou communs pour les logements des étages côté rue, et potentiellement, côté jardin, en extension du logement du rez-de-chaussée sous réserve du bon aménagement des lieux et d'espaces suffisants au niveau des locaux communs;
c) prévoir un local compteurs gaz conforme aux exigences du SIAMU;
d) respecter l'unité architecturale de la façade et de valoriser les qualités patrimoniales de celle-ci en :
- démontant, au niveau du rez-de-chaussée, la doublure du châssis en PVC placée devant les châssis en bois et en prévoyant, le cas échéant, si le souhait est d'augmenter les qualités thermiques de ceux-ci, un remplacement du châssis d'origine par un châssis en bois de même cintrage, sections, divisions ;
- remplaçant, au niveau du 2ème étage, les châssis en PVC blanc par des châssis en bois blancs de même cintrage, sections, et divisions que les châssis d'origine;
e) réduire l'emprise de la terrasse du dernier étage en profondeur et en largeur sans augmentation des profils mitoyens, sans placement de brise-vues, et dans le respect du code civil ; »
- vu l'avis du Collège du 28/01/2021 à l'égard de la demande initiale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 14/09/2021

- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 28/01/2021, à savoir : « de :
- a) *supprimer l'unité de logement indépendante située au sous-sol;*
- b) *réaffecter le sous-sol en espaces de rangements privés et/ou communs pour les logements des étages côté rue, et potentiellement, côté jardin, en extension du logement du rez-de-chaussée sous réserve du bon aménagement des lieux et d'espaces suffisants au niveau des locaux communs;*
- c) *prévoir un local compteurs gaz conforme aux exigences du SIAMU;*
- d) *respecter l'unité architecturale de la façade et de valoriser les qualités patrimoniales de celle-ci en :*
 - *démontant, au niveau du rez-de-chaussée, la doublure du châssis en PVC placée devant les châssis en bois et en prévoyant, le cas échéant, si le souhait est d'augmenter les qualités thermiques de ceux-ci, un remplacement du châssis d'origine par un châssis en bois de même cintrage, sections, divisions;*
 - *remplaçant, au niveau du 2ème étage, les châssis en PVC blanc par des châssis en bois blancs de même cintrage, sections, et divisions que les châssis d'origine;*
- e) *réduire l'emprise de la terrasse du dernier étage en profondeur et en largeur sans augmentation des profils mitoyens, sans placement de brise-vues, et dans le respect du code civil ; »*
- considérant que des plans adaptés ont été introduits en date du 14/06/2021 ;
- considérant que les modifications apportées par ces plans n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande la presque totalité des dérogations si ce n'est le fait que la terrasse du dernier étage prévoit un brise-vues du côté droit ;
- considérant que, par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit :
 - a) de supprimer l'unité de logement indépendante située au sous-sol ;
 - b) de réaffecter le sous-sol en espaces de rangements privés et/ou communs pour les logements des étages côté rue, et, côté jardin, en extension du logement du rez-de-chaussée ;
 - c) un local compteurs gaz conforme aux exigences du SIAMU ;
 - d) en façade à rue, de démonter la doublure du châssis en PVC placée devant les châssis en bois du rez-de-chaussée ;
 - e) des châssis en bois peints en blanc sur l'entièreté de la façade avant (si ce n'est la porte du rez, en bois peinte en bleu) respectant ainsi l'unité architecturale de celle-ci ;
 - e) réduire l'emprise de la terrasse du dernier étage en profondeur et en largeur et dans le respect du code civil ;
- considérant toutefois qu'un petit brise-vue est prévu du côté droit de la terrasse du dernier étage ;
- considérant que le projet modifié, comme le projet initial, déroge à l'article 6§1 du titre I du R.R.U. en ce que le profil de toiture (initialement à 2 versants) a été remplacé par une toiture à mansardes dépassant le profil mitoyen le plus élevé (n°120) ainsi que le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m et surmontée de 3 lucarnes en façade avant ;
- considérant que la modification du volume de toiture et les 3 lucarnes en façade avant n'est pas récente, date vraisemblablement de la construction de l'immeuble et date, avec certitude, d'au moins 1931 d'après les photos aériennes disponibles sur la plateforme Brugis ;
- considérant que le volume n'est que légèrement augmenté par rapport à la situation de droit ;
- considérant que ce volume s'intègre à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que les mansardes et les 3 lucarnes augmentent sensiblement l'habitabilité des derniers niveaux ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 6§1 du titre I du R.R.U. est acceptable ;
- considérant que le projet initial, de même que le projet modifié dérogent à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. en ce qu'une terrasse est aménagée au-dessus de la toiture plate de l'annexe arrière au niveau des combles ;



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: 14/09/2021

- considérant que la terrasse initiale était non conforme au code civil en ce qu'elle impliquait des vues directes vers les 2 propriétés voisines (N°116 et 120) ;
- considérant que le volume d'annexe sur lequel la terrasse est placée est déjà le profil le + haut et le plus profond par rapport aux 2 profils mitoyens voisins ;
- considérant que sa position haute et sa profondeur provoquaient des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et qu'il convenait de le préserver ;
- considérant que cette terrasse était présente depuis au moins 1996, mais que celle-ci n'était pas présente en 1985 d'après les photos aériennes disponibles sur la plateforme Brugis ;
- considérant que cette terrasse permettait néanmoins d'améliorer sensiblement l'habitabilité des combles ;
- considérant qu'il y avait lieu de limiter l'emprise de la terrasse en profondeur et en largeur afin de respecter le code civil ;
- considérant que la terrasse modifiée ne respecte pas totalement la condition relative au fait de ne pas prévoir de rehausses de mitoyens ou de brise-vues, un petit brise-vue étant prévu côté n°120, au niveau de l'accès de la terrasse ;
- considérant que le projet modifié déroge aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. en ce que le brise-vue prévu dépasse en hauteur et profondeur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que ce brise-vue est néanmoins discret et de profondeur très limitée (environ 60cm) ;
- considérant que la configuration des lieux ne permet pas de faire autrement à moins de fondamentalement changer la configuration de la toiture et de l'espace de vie ;
- considérant que de tels travaux semblent disproportionnés au vu du minimalisme du brise-vues ;
- considérant que la terrasse prévoit, côté n°116, un recul de 1,9m, ainsi qu'un recul de même ordre par rapport à la façade arrière ;
- considérant qu'au-delà du passage nécessaire pour l'accès à la terrasse, un recul de 1,9m est également prévu côté n°120 ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 6§3, 4 et 6 (brise-vues et terrasse) du titre I du R.R.U. sont acceptables ;
- considérant que le projet initial dérogeait à l'article 4 du titre II du R.R.U. en ce que la hauteur sous-plafond des espaces de logements qui étaient aménagés en cave (notamment séjour-cuisine et chambres) étaient de moins de 2,5m (2,4m pour être exact) ;
- considérant que les lieux n'étaient pas adaptés pour des espaces de vie ;
- considérant que les espaces avaient été subdivisées en 2 unités dont l'une mono orientée, et que cette situation était moins facilement accessible qu'un appartement traversant en cas d'incendie ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 4 du titre II du R.R.U a été refusée dans le cadre du projet initial ;
- considérant que le nouveau projet prévoit de supprimer l'unité indépendante au sous-sol et d'étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol ;
- considérant que cette intervention permet d'améliorer les superficies habitables et le confort de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant que deux chambres sont aménagées au sous-sol et que la hauteur sous-plafond de celle-ci est de 2,5m, conformément aux prescriptions du RRU ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 4 du titre II du R.R.U a été supprimée dans le projet modifié ;
- considérant que le projet initial dérogeait à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce que la superficie nette éclairante de la chambre du sous-sol côté avant et liée à l'appartement du rez-de-chaussée (2,45 m²) et celle du studio côté jardin (environ 6m²) était nettement inférieure à 1/5ème de la superficie plancher de ces pièces (environ 41 m² de locaux habitables pour le studio du sous-sol et 22,97 m² pour la chambre côté avant) ;
- considérant que ces locaux étaient semi-enterrés, que les bâtiments environnants sont relativement hauts et que la luminosité y était moins grande ;



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: 14/09/2021

- considérant qu'en ce qui concerne le studio au sous-sol arrière, ce-dernier ne possédait pas d'accès au jardin ;
- considérant que la majorité de la luminosité du studio provenait d'un puit de lumière et pas de fenêtres donnant vers l'extérieur ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux en sous-sol a été refusée dans le cadre du projet initial ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'ouvrir les deux chambres situées au sous-sol vers le jardin, par l'intermédiaire de larges baies vitrées et d'une modification, en pente douce, du relief du sous-sol vers le jardin ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux en sous-sol a été supprimée dans le projet modifié ;
- considérant que le projet initial dérogeait aux articles 16, 17 et 18 du titre II du R.R.U. en ce que les caves de rangement au sous-sol, qui permettaient le développement des locaux à ordures, à vélos et poussettes, et pour le rangement du matériel de nettoyage avaient été supprimées ;
- considérant que des espaces de vie des logements avaient été aménagés sur l'entièreté du sous-sol alors que des caves étaient nécessaires au développement des locaux communs et au fonctionnement de l'immeuble ;
- considérant l'absence de garage et la nécessité écologique et d'usage de prévoir des locaux vélos et 2 roues ;
- considérant que les unités de logements possédaient, pour certaines, assez peu de rangements (notamment les studios);
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 16, 17, et 18 du titre II du R.R.U. en ce qui concerne la suppression des locaux communs de rangement, de local vélos et poussettes, et de local à ordures avaient été refusées ;
- considérant que le projet modifié prévoit un local vélos-poussettes, un local poubelle et un local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant dès lors que ces dérogations aux articles 16, 17, et 18 du titre II du R.R.U. ont été supprimées dans le projet modifié ;
- considérant que la demande initiale visait à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois et en PVC blanc présentant, pour certains, des cintrages, sections et divisions différentes de celles d'origine (travaux déjà réalisés) ;
- considérant que ces châssis ne s'accordaient pas tous avec la typologie de l'immeuble ;
- considérant que les baies du rez-de-chaussée étaient munies d'un cadre en PVC blanc placé en avant plan et contrastant avec le reste de la façade en terme de cintrage, sections, divisions et matériaux ;
- considérant que les châssis du 1er étage, bien qu'ils s'écartaient de la composition originelle de façade, s'accordaient à l'unité architecturale de celle-ci et permettaient la division de la grande chambre en façade à rue en 2 chambres restant toutes deux de superficies généreuses ;
- considérant que le châssis du 2^{ème} étage étaient en PVC blancs et ne s'accordaient pas avec la typologie de l'immeuble ;
- considérant que les châssis en PVC réalisés dataient visiblement de 1997 et qu'ils sont de faible performance énergétique ;
- considérant que la porte d'entrée est vraisemblablement d'origine, encore présente et en bon état et qu'il convient de la préserver ;
- considérant qu'il convenait de retrouver une cohérence architecturale d'ensemble au niveau de la façade ;
- considérant que le projet modifié prévoit, en façade à rue, de démonter la doublure du châssis en PVC placée devant les châssis en bois du rez-de-chaussée, et de placer sur l'ensemble de la façade à rue, des châssis en bois peints en blanc respectant la composition et la typologie de la façade ;



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: 14/09/2021

- considérant que la coupole du rez-de-chaussée arrière, qui était prévue au projet initial, qui ne cadrerait pas avec la typologie de l'immeuble et restreignait l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée, a été démontée ;
- considérant que la terrasse est plus confortable et plus intégrée à son contexte ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1154/2017 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Bogards 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gueric Quatacker

Objet / Betreft: modifier la destination d'un bien comportant un logement avec rez-de-chaussée commercial en logement collectif pour étudiants et transformer la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations du Collège du 17/06/2021, relatives aux logements étudiants;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS;
- considérant que la demande vise à modifier la destination d'un bien comportant un logement avec rez-de-chaussée commercial en logement collectif pour étudiants et transformer la façade avant (mise en conformité) ;
- considérant cependant que la demande ne contient aucun élément probant justifiant la location du bien à des étudiants ; tel qu'un contrat avec une haute école ou une université ;
- considérant que le projet prévoit un logement collectif de 11 chambres ;
- considérant que la répartition des différents espaces se présente comme suit :
 - au sous-sol : une cave de 34.4m², un local technique et un wc ;
 - au rez-de-chaussée : un espace commun de 30m² (cuisine et salle à manger), un local vélo et un wc ;
 - au 1^{er} étage : 3 chambres (14.7m², 12m² et 10m²), une salle de douche commune de 2.2m² et un wc ;
 - au 2^{ème} étage : 3 chambres (14.7m², 12m² et 10m²), une salle de douche commune de 2.2m² et un wc ;
 - au 3^{ème} étage : 2 chambres (14.7m² et 12m²), une salle de lecture commune de 10m², une salle de douche commune de 2.2m² et un wc ;
 - au 4^{ème} étage : 3 chambres (11m², 12.3m² et 10m²), une salle de douche commune de 2.2m² et un wc ;



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: 14/09/2021

- considérant que le projet est en dessous des normes du RRU Titre II, art.3 *superficie* en ce que la superficie d'une partie des chambres est inférieure à 14m² ;
- considérant que la demande ne répond pas aux recommandations du Collège en ce que 4 chambres n'ont pas une superficie minimale de 12m² ;
- considérant qu'au 3^{ème} étage l'espace de 10m² est utilisé comme salle de lecture ;
- considérant qu'il conviendrait de transformer les chambres de moins de 12m² situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages en espace commun ;
- considérant qu'il conviendrait également de supprimer les chambres au 4^{ème} étage ;
- considérant de plus, que le dernier niveau est un étage sous toiture, qu'il ne dispose que des fenêtres de toit et que deux des trois chambres ne répondent pas aux recommandations du Collège en ce que ces deux chambres ont une superficie inférieure à 12m² ;
- considérant que la demande vise également à régulariser des transformations en façade avant ;
- considérant qu'en 2016 lors d'une inspection sur place effectuée par un contrôleur, il a été constaté, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet :
 - le changement d'affectation du bar du rez-de-chaussée en logement (espace commun avec cuisine et une chambre) ;
 - la modification de l'aspect de la façade du rez-de-chaussée : décapage, cimentage, mise en peinture ;
 - la modification des châssis du rez-de-chaussée par des briques de verre et des impostes vitrées en PVC blanc ;
 - la modification de la porte d'entrée vitrée et en bois peint par une porte pleine en bois de ton naturel ;
 - la condamnation des soupiraux ;
 - la condamnation de l'accès séparé située rue des Bogards, menant anciennement vers les logements aux étages ;
 - la création d'une baie supplémentaire dans la façade du rez-de-chaussée, côté rue Van Helmont ;
 - la modification des châssis des étages (anciennement en bois de ton brun foncé, et de division différente) par des châssis en PVC blancs et suppression des impostes et abaissement des linteaux ;
 - l'ouverture des baies de droites situées aux étages du côté Van Helmont ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant qu'aux étages les impostes ont été supprimés et les linteaux abaissés ;
- considérant qu'il conviendrait de retrouver la typologie des baies d'origine en supprimant les nouveaux linteaux ;
- considérant qu'il conviendrait également de retirer les briques de verre et les impostes en PVC au rez-de-chaussée et de les remplacer par des châssis en bois avec un vitrage translucide et plus respectueux des modèles d'origine ;
- considérant que le décapage de la façade au rez-de-chaussée (mi briques, mi enduit) dénature radicalement son aspect originel ;
- considérant qu'il conviendrait d'enduire l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- considérant que la cellule patrimoine historique souligne qu'il est probable que l'enduit d'origine était un enduit de chaux et qu'un enduit au ciment risquerait d'"étouffer" la brique (matériaux nettement plus poreux que le ciment), engendrer des risques de condensation en intérieur et, à terme, dégrader les briques elles-mêmes ;
- considérant que les soupiraux ont pour vocation de ventiler les caves dans les bâtiments anciens dont les murs de cave sont directement contre-terres ;
- considérant que les condamner risquent d'amener des problèmes d'humidité ;



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: 14/09/2021

- considérant qu'il conviendrait également de restituer la corniche selon son modèle d'origine, avec modillons ;
- considérant la condamnation de l'accès séparé située rue des Bogards, menant anciennement vers les logements aux étages, la création d'une baie supplémentaire dans la façade du rez-de-chaussée, côté rue Van Helmont et l'ouverture des baies de droites situées aux étages du côté Van Helmont ne portent pas préjudice à la présente demande ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- 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 :

- transformer les chambres de moins de 12m² situées aux 1^{er} et 2^{ème} étages en espace commun ;
- supprimer les chambres au 4^{ème} étage ;
- remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble et supprimer les nouveaux linteaux ;
- retirer les briques de verre et les impostes en PVC au rez-de-chaussée et de les remplacer par des châssis en bois avec un vitrage transparent et plus respectueux des modèles d'origine ;
- enduire l'ensemble du rez-de-chaussée d'un enduit de composition similaire à l'originel ;
- restituer la corniche et les soupiraux selon leur forme d'origine et de rétablir la largeur de la porte d'entrée et revoir la porte en conséquence ;

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: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J490/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 15 - 15A 1000 Bruxelles
Rue du Commerce 126 - 128 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EMAPROD

Objet / Betreft: démolir l'immeuble sis rue du Commerce, 126-128 et transformer l'immeuble d'angle, sis Rue Joseph II, 11-15 en vue de construire un nouvel ensemble comprenant 15 logements (4 studios, 4 appart. 1 ch. et 7 appart. 2 ch.) avec un rez-de-chaussée commercial

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/10/2020 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 01/10/2020 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 08/10/2020 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/10/2020 portant les références CP.1991.0747/16/CAP/dd ;



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: 14/09/2021

- considérant que l'avis n'induit pas la modification des plans ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Monument : Hôtel G. Hele- Maison de la Francité, 18, rue Joseph II (se situe en face du projet à moins de 20.00m)) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/10/2020 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 23/10/2020 ;
- considérant que la CRMS a émis un avis favorable conditionnel en ce qui concerne la maison située sur l'angle des rues du Commerce et Joseph II à condition de revoir l'échelle de la rehausse afin de préserver une échelle cohérente dans la rehausse envisagée ;
- considérant la situation des parcelles dans l'emprise des fortifications extérieures de la deuxième enceinte urbaine, 16^e – 18^e siècles ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- vu la demande initiale, introduite le 29/06/2020 et visant à démolir l'immeuble sis rue du Commerce, 126-128 et transformer l'immeuble d'angle, sis Rue Joseph II, 11-15 en vue de construire un nouvel ensemble comprenant 19 logements (4 studios, 5 appart. 1 ch. et 9 appart. 2 ch.) avec un rez-de-chaussée commercial ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ; dérogations au RRU, Titre, art.4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture d'une construction mitoyenne), 6§3 (toiture - éléments techniques), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) ; dérogation au RB, art. 73 (bretèche) ; et au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu les 3 réactions à cette enquête publique, qui visent principalement :
 - la rehausse et les interventions sur la maison située à l'angle des rues du Commerce et Joseph II qui ne sont pas juger favorablement vu la valeur patrimoniale du bien ;
 - un soutien au projet vu la réintroduction de logements et les transformations projetées ;
 - et des questions relatives à la durée et l'impact du chantier ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 09/12/2020 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le Collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - De manière générale :
 - matérialiser davantage le parcellaire ;
 - prévoir l'entrée logements uniquement rue du Commerce dans l'axe des cages d'escalier/ascenseur et travailler les proportions de l'entrée à l'échelle du bâtiment ;
 - Pour le bâtiment situé à l'angle des rues Joseph II / Commerce :
 - limiter la rehausse à maximum 2 niveaux ; en veillant à ne pas en accentuer la hauteur en cas d'utilisation de la toiture en terrasse (prévoir un garde-corps en recul) ; et retravailler les éléments de la rehausse de manière plus délicate afin qu'ils s'harmonisent avec la structure 19^{ème} de la maison ;



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: 14/09/2021

- limiter le nombre de logements à 1 par niveau en limitant les interventions structurelles au strict minimum afin de conserver la lecture des volumes des pièces existantes ;
- maintenir les planchers existants et les renforcer le cas-échéant ;
- maintenir les plafonds moulurés surtout au rez-de-chaussée ;
- intégrer l'entrée existante (porte en bois) côté Joseph II au commerce ;

Pour le bâtiment rue du Commerce :

- limiter le gabarit à un R+4+1 étage en recul ;
 - rehausser la hauteur libre du rez-de-chaussée en alignant le bas de l'oriel avec le bandeau du haut du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle tout en assurant un bon raccord avec le bâtiment contigu de gauche ;
 - limiter la profondeur de construction à partir du 2^{ème} étage ; prévoir ainsi un recul de 1.90m par rapport à l'axe mitoyen arrière sur environ 7.00m de largeur depuis l'axe mitoyen de gauche ;
 - revoir le nombre et la répartition des logements afin d'avoir des logements traversants de qualité, éventuellement en rationalisant le nombre et la position des pièces d'eau ;
 - ne prévoir qu'un seul logement au dernier niveau ;
 - prévoir un escalier droit vers le sous-sol afin de garantir l'accès des vélos au sous-sol si l'ascenseur serait en panne ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 18/03/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits les 15 et 21/06/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 27/08/2021 ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié vise à démolir l'immeuble sis rue du Commerce, 126-128 et transformer l'immeuble d'angle, sis Rue Joseph II, 11-15 en vue de construire un nouvel ensemble comprenant 15 logements (4 studios, 4 appart. 1 ch. et 7 appart. 2 ch.) avec 3 rez-de-chaussée commerciaux ;
- considérant que les nouveaux plans tendent à répondre aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet principal du projet ;
- considérant cependant, que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne la situation existante :

- considérant que les parcelles concernées par la demande sont composées de 2 bâtiments, un petit immeuble rue du Commerce et une maison à l'angle des rues Joseph II et du Commerce ;
- considérant que ces biens sont destinés à du logements à concurrence de 400.75m² (6 appartements 1 chambre) et à du commerce à concurrence de 531m² ;
- considérant que la maison d'angle est style néoclassique et est reprise à l'inventaire du patrimoine architecturale de la région Bruxelles-capitale ;
- considérant que le bien situé rue du Commerce ne présente pas de valeur patrimoniale ;
- considérant qu'en termes de gabarit, l'immeuble rue du Commerce est composé d'un R+3 et la maison d'angle d'un R+2+T, les 2 bâtiments sont séparés entre eux par un volume d'un niveau attaché à la maison d'angle ;
- considérant que la parcelle s'inscrit entre deux immeubles qui observent des gabarits très importants, le bien contigu rue de Commerce à un gabarit de R+7 et le bien contigu au projet rue Joseph II à un gabarit de R+7, dont le dernier niveau est en recul ;



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: 14/09/2021

En ce qui concerne la destination projetée :

- considérant que le projet vise à démolir le petit immeuble rue du Commerce et à reconstruire un immeuble qui englobe la maison d'angle en vue d'augmenter la proportion de logements dans cette zone ; et de maintenir une activité commerciale au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet modifié maintient cet objectif ;
- considérant que le programme projeté initialement visait à aménager 1.569m² de logements et 245.50m² de commerce ; les logements étaient répartis comme suit : 4 studios ; 5 appartements 1 chambre ; et 9 appartements 2 chambres ;
- considérant qu'initialement, la typologie des logements était proportionnée ; néanmoins, il manque une grande unité de minimum 3 chambres ;
- considérant en ce qui concerne la gestion spatiale des logements, qu'il y avait par niveau 3 mono-orientés et 1 traversants ;
- considérant que le projet induisait une dérogation au RRU, Titre II, art.10, relatif aux normes d'éclairage, pour le studio 3.04 situé au dernier étage ;
- considérant que le projet modifié vise à aménager 1.295m² de logements et 267m² de commerce ; les logements sont répartis comme suit : 4 studios ; 4 appartements 1 chambre ; et 7 appartements 2 chambres ;
- considérant au niveau des superficies de plancher, on observe une diminution de 274m² qui sont liées à l'aménagement d'un aéra en façade arrière du 1^{er} au 4^{ème} étage inclus et à la suppression du volume au dernier étage de la maison d'angle ;
- considérant que le programme projeté se développe comme suit :
 - sous-sol : caves dédiées aux commerces, caves dédiées aux logements, local vélos, locaux poubelles et locaux techniques ;
 - rez-de-chaussée : 3 commerces et l'entrée/hall des logements ;
 - les 1^{er} et 2^{ème} étages : 4 logements par niveau (1 appart. 2 ch., 1 apprt. 1 ch. et 2 studios) ;
 - les 3^{ème} et 4^{ème} étages : 3 logements par niveau (2 appart. 2 ch. et 1 studio) ;
 - 5^{ème} étage : 1 appart. 2 chambres ;
- considérant que cette nouvelle gestion spatiale induit 5 mono-orientés ;
- considérant que les logements sont conformes au RRU, Titre II, hormis le studio 2.04 qui induit une dérogation au RRU, Titre II, art.10, relatif aux normes d'éclairage, en ce que la superficie nette éclairante inférieure à 1/5^{ème} de la superficie de plancher ;
- considérant que cette dérogation est liée aux dimensions des baies existantes ; qu'il s'agit d'une architecture néoclassique à préserver et que dès lors, la dérogation est acceptable ;
- considérant que la programmation projetée (logement et commerce) s'inscrit dans les orientations de la zone administrative du PRAS, qui prévoient également du logement dans cette zone ; ainsi que dans les objectifs Communaux et Régionaux de retrouver davantage de mixité en zone administrative ;
- considérant que le projet maintient 3 commerces sans pouvoir identifier leur utilisation, ainsi ils sont considérés comme commerce de détails de jour ;
- considérant aussi, qu'en termes de gestion spatiale et de densité, qu'il serait préférable de réunir les 2 petites unités situées dans la maison d'angle ;
- considérant que cette intervention permettrait de diminuer le nombre de logements mono-orientés et de répondre à l'avis de la Commission de concertation en ce qu'elle demandait de limiter à un logement par niveau dans la maison d'angle ;
- considérant que la Commission de concertation maintient donc son précédent avis à savoir de limiter le nombre de logements à 1 par niveau en limitant les interventions structurelles au strict minimum afin de conserver la lecture des volumes des pièces existantes ;
- vu que la présente demande de permis d'urbanisme vise la construction / extension d'un immeuble de logements ; il est légitime que le bénéficiaire de celui-ci contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;



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: 14/09/2021

- considérant qu'il y a lieu de faire application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme sous forme d'un paiement à la Ville, au plus tard 15 jours avant le début des travaux d'une somme de 78.450€, qui sera destinée au financement de la rénovation du parc de Bruxelles ;
- considérant que le montant de la charge d'urbanisme est proportionnel à la superficie de plancher de logements, à savoir : 1.295m² ;

En ce qui concerne la démolition / reconstruction :

- considérant que le projet s'implante sur une parcelle d'angle de forme rectangulaire ;
- considérant que la parcelle a une profondeur de 10.65m sur une largeur de 28.00m (maison d'angle comprise) ;
- considérant qu'actuellement les parcelles sont totalement bâties ;
- considérant que le projet maintient une partie du corps de la maison d'angle, y compris la corniche saillante et une partie des structures intérieures ; le volume de la toiture est démonté ainsi qu'une partie de la façade arrière et son volume de liaison ainsi qu'un mur porteur à chaque niveau ;
- considérant que le bâtiment rue du Commerce, 126-128 est totalement démoli ;
- considérant que le projet initial visait ainsi à réunir ces 2 parcelles en construisant un immeuble qui inclut le bâtiment d'angle ; le gabarit au n°126-128 est de R+5+1 étage en recul ; et sur l'angle, le corps du bâtiment existant est maintenu (R+2) + 3 étages en recul dont le dernier qui est dans un second plan ;
- considérant que le nouvel immeuble était construit sur toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant que la nouvelle construction de composition contemporaine venait englober la maison éclectique en traitant la rehausse de la maison dans la continuité de la nouvelle construction ; et ce en vue de créer un projet d'ensemble ;
- considérant que la composition rue du Commerce prévoyait un rez surmonté d'une bretèche de 13.00m de large avec une saillie de 0.90m, cette dernière comprend 5 niveaux, et un niveau en recul ;
- considérant que cette bretèche accueillait les terrasses des logements ;
- considérant que le rez-de-chaussée était fort écrasé ce qui créait une coupure avec les biens contigus ; en effet, la hauteur libre sous la bretèche n'était que de 2.50m dans la partie de la rue la plus haute ;
- considérant que la composition de la nouvelle construction marquait une verticalité assumée que l'on retrouve dans la rehausse de la maison d'angle ;
- considérant que le projet initial induisait certaines dérogations au RRU, Titre I, aux articles suivants :
 - art.4 (profondeur de construction) : le projet dépasse de plus de 3.00m le bâtiment de la rue du Commerce malgré la petite alcôve réalisée en intérieur d'îlot à partir du 1^{er} étage pour assurer l'éclairage des chambres ; et dépasse-les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de construction ;
 - art. 5 (hauteur de façade) : en ce que la hauteur de la façade dépasse de 0.70m la façade la plus haute rue du Commerce ;
 - art.6 (profil) : en ce que le nouveau volume dépasse le profil par rapport au bâtiment de la rue du Commerce ; et dépasse ponctuellement le n°124 au 6^{ème} étage de 4.70m de profondeur sur une hauteur de 1.00m ;
 - art.6§3 : en ce que les garde-corps au 6^{ème} étage en façade avant et les techniques en toiture ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;
 - art.10 : en ce que la bretèche dépasse les 2/3 de la largeur de la nouvelle façade (les 2/3 correspondent à 11.60m et le projet prévoit 13.00m) ;
 - art.12 et 13 : en ce que la parcelle est totalement bâtie et dépourvue d'espace de cours et jardins ;



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: 14/09/2021

- considérant que le projet induit également une dérogation au RB, art.73, en ce qu'il n'est pas prévu un minimum de 3.00m sous les bretèches ; et au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ; en ce que le projet ne prévoit pas de volet pour les vitrines ;
 - considérant que le projet modifié maintient le principe initial du projet en voulant créer une unité de ces 2 parcelles ;
 - considérant à la lecture des plans, que les façades avant de cette maison sont conservées, ainsi que la 1^{ère} travée du n°15 et les 2 travées du n°15A ; y compris les planchers et les plafonds moulurés ;
 - considérant que le volume de la toiture est toujours démonté au profit d'un nouveau volume mais ne comprenant plus que 2 niveaux ;
 - considérant que le nouvel immeuble rue du Commerce est construit sur toute la profondeur de la parcelle aux sous-sol et rez-de-chaussée ; et qu'un aéra est construit à partir du 1^{er} étage jusqu'au 4^{ème} étage inclus permettant de créer des logements traversants ;
 - considérant en termes de gabarit, que le projet modifié prévoit un R+4+1 étage en recul rue du Commerce et prévoit au droit de la maison néoclassique un R+4 ; seule l'édicule lié aux circulations verticales déborde sur la maison néoclassique ;
 - considérant que le projet modifié maintient également la bretèche rue du Commerce mais prévoit une hauteur libre dans la partie la plus basse de 3.50m ; la bretèche qui accueille les terrasses, a un développé de 4 niveaux sur 3 travées ;
 - considérant que le projet modifié répond aux conditions émises par la Commission de concertation hormis en ce qui concerne le nombre de logement dans la maison néoclassique ;
 - considérant que le nombre d'unité de logement est créé en fonction des structures du bâti et est donc acceptable ;
- considérant que les dérogations initiales au RRU, Titre I, sont maintenues malgré les améliorations du projet ; le projet modifié déroge donc aux articles suivants :
 - art.4 (profondeur de construction) : le projet dépasse de plus de 3.00m le bâtiment de la rue du Commerce malgré la petite alcôve réalisée en intérieur d'îlot à partir du 1^{er} étage pour assurer l'éclairage des chambres ; et dépasse-les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de construction ;
 - art. 5 (hauteur de façade) : en ce que la hauteur de la façade dépasse de 0.70m la façade la plus haute rue du Commerce ;
 - art.6 (profil) : en ce que le nouveau volume dépasse le profil de la parcelle donnant en intérieur d'îlot ; et ponctuellement le n°124 rue du Commerce ;
 - art.6§3 : en ce que les garde-corps aux 3^{ème} et 5^{ème} étages en façade avant et l'édicule de l'ascenseur dépasse légèrement ;
 - art.10 : en ce que la bretèche dépasse les 2/3 de la largeur de la nouvelle ;
 - art.12 et 13 : en ce que la parcelle est totalement bâtie et dépourvue d'espace de cours et jardins ;
- considérant que le projet induit également une dérogation au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ; en ce que le projet ne prévoit pas de volet pour les vitrines ;
- considérant que la dérogation au RB, art.73, en ce qu'il n'est pas prévu un minimum de 3.00m sous les bretèches est supprimée ;
- considérant que le projet tel qu'introduit prévoit dans sa démolition / reconstruction une gestion de cette parcelle intéressante en ce que le volume de la rue du Commerce se distingue de la maison d'angle, hormis en toiture ;
- considérant en ce qui concerne le gabarit, que ce dernier permet de traiter les hauts pignons aveugles qui entourent le projet ;
- considérant que le projet modifié vise à rehausser le rez-de-chaussée rue du Commerce ce qui permet une meilleure articulation avec les biens contigus ;



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: 14/09/2021

- considérant en ce qui concerne la profondeur de construction que le projet initial n'avait pas saisi l'opportunité d'aménager une zone de cour et jardin de minimum 1.90m de profondeur, ce qui aurait permis de créer davantage de logements traversants ;
- considérant que le projet modifié vise à créer un espace d'une profondeur de 1.90m sur environ 7.00m de largeur ;
- considérant que cette intervention permet de créer des logements traversant à chaque niveau ce qui permet d'en améliorer leur confort ;
- considérant que le projet initial ne matérialisait pas assez le parcellaire en ce qu'il englobait la maison d'angle, ainsi il y avait lieu de distinguer les 2 volumes (surtout dans les étages supérieurs) et de supprimer l'étage en recul au droit de la maison d'angle ;
- considérant que l'entrée pour les logements était initialement prévue rue Joseph II, cette implantation n'était pas idéale en ce que l'accès n'était pas directe jusqu'aux circulations verticales ainsi il y avait lieu de déplacer l'entrée logements vers la rue du Commerce et de revoir l'accès du commerce par la rue Joseph II ;
- considérant de plus, que l'entrée devait être revue afin d'être à l'échelle de l'immeuble et qu'elle puisse se distinguer des entrées des commerces ;
- considérant que le projet modifié, afin de davantage matérialiser le parcellaire, a supprimé le dernier niveau au-dessus de la maison d'angle et sa casquette ; et déplacé l'entrée des logements rue du Commerce en revoyant ses dimensions dans une travée traitée différemment des corps principaux ;
- considérant que l'accès à l'ascenseur pour les vélos est en ligne droite ce qui facilite l'usage du parking vélos au sous-sol ;
- considérant en ce qui concerne plus précisément la maison d'angle, que le projet initial s'apparentait davantage à une opération de type façadisme ;
- considérant que le projet modifié conserve les façades avant y compris la corniche saillante, la 1^{ère} travée du n°15 et les 2 travées du n°15A ;
- considérant que les caves voutées sont également conservées, tout comme les éléments patrimoniaux des étages supérieurs ; tel que le plafond mouluré au 1^{er} étage et certaines cheminées ;
- considérant qu'il y a lieu cependant afin de garantir le maintien de ces éléments susmentionnés, de fournir un plan technique de la reprise de charges et des mesures qui seront prises afin de conserver et préserver ces parties à valeur patrimoniale de la maison d'angle ;
- considérant en ce qui concerne les vitrines commerciales, que le projet initial ne prévoyait pas de volet ce qui induisait une dérogation au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit pas de volet tant pour le bâti existant que pour le nouveau bâtiment ;
- considérant que du verre sécurit est prévu et qu'un engagement relatif à l'absence de volet devra être fourni ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au RRU, Titre I, art.4, 5, 6, 6§3, 10, 12 et 13 et au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ont été accordées par la Commission de concertation précédente pour les motifs évoqués ci-dessus ; et que les adaptations apportées au projet répondent favorablement à l'avis de la Commission de concertation du 09/12/2020 ;

En ce qui concerne stationnement en dehors de la voirie :

- considérant en termes de stationnement, que vue la profondeur de la parcelle, le projet ne prévoit aucun emplacement de parking en sous-sol ;
- considérant que cette absence de parking induit une dérogation au RRU, Titre VIII, art.6, en ce que le programme projeté ne prévoit pas un minimum d'un emplacement par logement ;
- considérant que les dimensions de la parcelle ne permettent d'aménager une rampe conforme aux prescriptions du RRU et d'aménager un parking en sous-sol ;



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: 14/09/2021

- considérant cependant, que le bien se situe en zone A au RRU, cette zone est très bien desservie en transport en commun ; le projet se situe à proximité de la station de métro Art Loi et de différentes lignes de bus ;
- considérant que le projet prévoit un vaste local vélos en sous-sol comprenant 22 emplacements et bénéficiant d'un ascenseur accessible aux vélos ;
- considérant au vue des dimensions de la parcelle, de la très bonne accessibilité en transport en commun et des emplacements vélos projetés, que la dérogation au RRU, Titre VIII a été accordée par la Commission de concertation du 09/12/2020 pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- 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 ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- fournir une étude technique de stabilité (plans et notes) concernant la reprise de charges et les mesures qui seront prises afin de conserver et de préserver toutes les parties à valeur patrimoniale de la maison d'angle (plafonds moulurés, planchers en bois, caves voutés) ;
- fournir un engagement relatif à l'absence de volet ;

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.

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

Considérant la situation des parcelles dans l'emprise des fortifications extérieures de la deuxième enceinte urbaine, 16^e – 18^e siècles (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 12 – Bruxelles Quartier Nord-Est, site 13 - - <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A300/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Drève Anne Boch 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Les hélianthes - S.C.R.L.

Objet / Betreft: restaurer la gare de triage de Tour & Taxis, construire un chai et aménager un cheminement carrossable pour les services incendies et de livraisons

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

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

REPORTE.



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: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H109/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 399 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Maria-paz Garcia de Arboleya Fernandez de Cordoba

Objet / Betreft: rehausser le bâtiment afin de créer un troisième étage pouvant abriter une pièce de vie ; transformer la façade avant du bien ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 14/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M868/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marie-Louise 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ESEDRA

Objet / Betreft: transformer une maison de maître unifamiliale en crèche: construire un escalier de secours en façade arrière; démolir la véranda existante et la remplacer par un jardin d'hiver; remplacer les menuiseries en façade avant; transformer la façade arrière du bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be